



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM

Moyobamba, 31 de agosto de 2023.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MOYOBAMBA

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de La Municipalidad Provincial de Moyobamba, en uso de las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

VISTO:

En sesión ordinaria de Concejo de fecha 29 de agosto del 2023, el Dictamen N° 015-2023-MPM/CM/C-DUPVyGA, de fecha 21 de agosto de abril de 2023, de la Comisión de Desarrollo Urbano, Participación Vecinal y Gestión Ambiental, que opina favorablemente para que el Pleno del Concejo Municipal, en estricto cumplimiento de sus atribuciones y facultades señaladas en la Ley Orgánica de Municipalidades, apruebe la microzonificación sobre el cambio de zonificación, de zona Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zona Agrícola (ZA) a Comercio Especializado (CE), el cual cuenta con una superficie de 1.0 Ha (1,000.00 m²), que corresponde a las actividades destinadas al uso de comercio especializado, admitiendo como actividades urbanas compatibles el comercio local, vecinal y los servicios, según lo establecido por los índices de compatibilidad de usos; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo Dispuesto en el Artículo N° 194º de la Constitución Política del Perú y su modificatoria por la Ley N° 30305, de fecha 10 de marzo del 2015, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, se establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en el Artículo II y La Ley Bases de la Descentralización, Ley N° 27783, en su Artículo 8º señalan: "La autonomía es el derecho y la capacidad efectiva del gobierno en sus tres niveles: de normar, regular y administrar los asuntos públicos de su competencia. Se sustenta en afianzar a las poblaciones e instituciones la responsabilidad y el derecho de promover y gestionar el desarrollo de sus circunscripciones, en el marco de la unidad de la Nación. La autonomía se sujeta a la constitución y a las leyes de desarrollo constitucional respectivas", además el Artículo IV del Título Preliminar de la referida Ley N° 27972 establece que: "Los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y de desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción";

Que, las municipalidades provinciales son competentes para aprobar los esquemas de zonificación; así como el cambio de Zonificación de acuerdo a lo establecido en el Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado D.S. N° 022-2016 VIVENDA y el Plan de Desarrollo Urbano PDU de la ciudad de Moyobamba;

Que, al respecto, el artículo 195º inciso 6) de la Constitución Política del Estado prescribe que las Municipalidades son competentes para: Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial. Por su parte, la antes citada Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 79º sobre: ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO DEL SUELO expresa que, dentro de las funciones de las municipalidades se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, el Plan



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM



de Desarrollo de Asentamientos humanos y demás planes de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial; en tanto, el Artículo 88° sobre: USO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, establece que: "Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común", mientras que el artículo 89° sobre: DESTINOS DE LOS SUELOS URBANOS, señala que "Las tierras que son susceptibles de convertirse en Urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los Planes Reguladores y el Reglamento Nacional de Edificación. Todo proyecto de Urbanización, transferencia o cesión en uso, para cualquier fin de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal. Por lo tanto, la Ley Orgánica de Municipalidades preceptúa que las Municipalidades Provinciales tienen a su cargo la Zonificación y Urbanismo, en su respectiva circunscripción territorial, así como el control del uso de la tierra cualquiera sea el propietario, conforme también se dispone en el artículo 957° del Código Civil Peruano donde se establece que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, proceso de habilitación, subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas";



Que, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, en su artículo 99° numeral 99.1, se define a la zonificación como el "Instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención y los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicas con vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones". En el artículo 103° sobre: Formulación o iniciativa de propuestas de cambio de zonificación y contenidos, se establece que "Los cambios de zonificación son propuestos por: 1 Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios"; de otro lado, "la solicitud de cambio de zonificación debe comprender a los predios vecinos al predio materia de solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas; además la solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, a afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, parámetros urbanísticos y edificatorios, a afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos)". Debiendo considerarse como requisitos mínimos los señalados en su artículo 104°: requisitos de cambio de zonificación: 1. Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada 2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite, consignando el número de recibo y la fecha de pago. 3. Memoria descriptiva suscrita por un Arquitecto o un Ingeniero Civil colegiado habilitado y acreditado, adjuntando planos que sustenten el cambio de zonificación solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios básicos públicos;



Que, mediante **Formulario Único de Trámite (FUT) N° 0103625, con Expediente N° 499782**, el administrado Iván Campos Edquen identificado con DNI 41463332; presenta el levantamiento de observaciones, de la Propuesta de "Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Comercio Especializado (CE)" del predio con Partida N° 11128914, denominado "El Bambú" con una extensión superficial de 1.0 ha., (1,000 m²) ubicado en el Sector San Lorenzo/Bajo Rumiyacu, Valle del Alto Mayo, distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín;

Que, mediante Informe Técnico N°047-2023-MPM/GDT/SGPTTyCU-PBPSS, de fecha 12 de abril del 2023, referente al Expediente 499782, el Especialista en Planeamiento Urbano y Catastro de la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial, Transporte y Control Urbano, concluye lo siguiente:

- a) *La evaluación técnica por parte del área de Planeamiento Urbano y Catastro (PUC - PMP) referente al de Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Comercio Especializado (CE) del predio con Partida N° 11128914, denominado "El Bambú" con una extensión superficial de 1.0 Ha., (1,000 m²)*



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM

ubicado en el Sector San Lorenzo/Bajo Rumiyacu, Valle del Alto Mayo, distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín., se basa en virtud al uso de los instrumentos técnicos normativos y urbanísticos, así como en los procedimientos de evaluación en el ejercicio de nuestras competencias y funciones en materia de Planeamiento, Gestión de Suelo, Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, contemplados en el DS 022-2016-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). RD-007-2022-VIVIENDA, Ley N° 31199, etc., con la finalidad de garantizar la ocupación racional y sostenible del suelo según las diferentes actividades urbanas que en el área de intervención se desarrollan, así como, la armonía entre el ejercicio del derecho de la propiedad predial y el interés público, la reducción de la vulnerabilidad ante desastres a fin de prevenirlos, y la eficiente dotación de los servicios a la población de la ciudad de Moyobamba, en tal sentido, ante el constante dinamismo urbano que experimenta la ciudad, las intervenciones urbanas deben estar encaminadas a la actualización del PDU, teniendo en cuenta en el análisis para el cambio de zonificación, el uso intensivo del suelo de las actividades urbanas en relación con el desarrollo socio económico y cultural, así como la transformación y consolidación físico espacial de perfil urbano que se viene dando a lo largo de la carretera FBT. En tal sentido, el Cambio de Zonificación debe dejar constancia que dicho cambio es el resultado de un procedimiento de carácter altamente técnico urbanístico, puesto que implica el cambio normativo del predio en estudio, establecido por el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) el cual se encuentra desactualizado. Por lo tanto, lo expuesto en el Expediente N° 499782, "Justifica y Regula el Uso y la ocupación del suelo a Comercio Especializado (CE) el cual contiene y propone la normativa y los parámetros urbanísticos y edificatorios, dando el soporte para el desarrollo de la actividad propuesta en la creación de un "Centro de Inspección Técnico Vehicular" para la ciudad de Moyobamba, comprendiendo que el cambio de zonificación además de actualizar el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) y consolidar el eje comercial a lo largo de la FBT, (Barrio Calvario) da paso a la formulación de un proyecto cuya sinergia cobertura una necesidad en el parque automotriz de esta ciudad, garantizando que los vehículos cumplan con los estándares mínimos de seguridad.

- b) **SE CONCLUYE:** Que en virtud de los Informes Técnicos vinculantes: **INFORME N° 093-2022-MPM/GDT/SGPTT y CU - PBPS**, de fecha 13 de septiembre 2022, **Informe Técnico N° 166-2022-MPM/GGA/RR.NN.**, de fecha 25 de noviembre del 2022, **Informe N° 010-2022-MPM/GM-CPR/LASC**, de fecha 03 de octubre de 2022, y contando con las fichas de consulta actualizadas de notificación de opinión favorable de los propietarios de los predios que se encuentran dentro del área de intervención y de lo expuesto en el presente **Informe Técnico N°047-2023-MPM/GDT/SGPTTyCU-PBPS** se **CONCLUYE CONFORME:**

- ✓ La Propuesta de "Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Comercio Especializado (CE)" del predio con Partida N° 11128914, denominado "el Bambú" con una extensión superficial de 1.0 ha., (1,000 m2) ubicado en el Sector San Lorenzo/bajo Rumiyacu, valle del alto mayo, distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín.
- ✓ La propuesta de los Parámetro Urbanísticos y Edificatorios, así, como el cuadro de Índice de Uso para las Actividades Urbanas, citado en la Memoria Descriptiva del Expediente N°499782, según el siguiente cuadro:

ZONIFICACION : (CE)-COMERCIO ESPECIALIZADO

Usos permisibles: Los establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Distrito y Provincia de Moyobamba del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Moyobamba.

Usos Compatibles: Usos **COMERCIO ESPECIALIZADO** Toda actividad comercial-industrial que no pueda considerarse molesta o peligrosa por sus propias características ya sean de volumen. dispositivos de seguridad probadamente efectivos, etc. Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

Área de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión: Se considera el Área de lotes existente.

Para uso solo Comercial = 450 m2

Frente de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión: 15 ml



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM

Área libre mínima:

Para uso solo comercial = 0 %

Para uso residencial = 40%

Para uso mixto Comercial + Residencial: aplica de acuerdo al RNE

Densidad Población Neta:

Para uso Residencial Compatible = 2250 Hab./Há.

Coefficiente de Edificación:

Para uso solo comercial = 4.0

Para Uso Conjunto Residencial = 4.5

Altura de Edificación:

Para uso Comercial: 3 pisos. Altura máxima de 11.00 ml

Para Uso Residencial: 3 pisos

Retiro Frontal Exigido por la Municipalidad:

25.00 ml, retiro de eje de vía Carretera Fernando Belaunde Terry, eje de servidumbre de Provias nacional, 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 Moyobamba podrá establecer un menor retiro cuando la consolidación se dé como mínimo en un 70% mediante Certificado de Alineamiento. Se aplican los siguientes para zonas no consolidadas:

- **Retiro Frontal:** En vía local: 3 m. En vías urbanas principales y secundarias o de mayor jerarquía de sección igual o mayor a 18 m.

- **Retiros lateral y posterior:** Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.

Se aplican los siguientes en zonas consolidadas:

- **Frontal:** En vía local: la distancia promedio del retiro de las edificaciones existentes de la cuadra. En vía colectora

o de mayor jerarquía: los indicados por el Plano de Vías del presente reglamento.

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

En caso de usos comerciales deberá proveerse los estacionamientos requeridos según lo establecido en el Cuadro N° II.4 del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito y Provincia de Moyobamba. 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.



Alineamiento de Fachada:

Requerimiento de Estacionamiento:



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM

En caso de diseño de habilitación urbana para fines de comercio especializado la sección vial será de 18.00 ml, como mínimo. Libres de voladizos

En caso de habilitaciones urbanas con fines comerciales, deberán acogerse a Norma TH-020 - habilitaciones comerciales, RNE LEY 29090 y sus modificatorias.

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. 3° numeral 3.1 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 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 14.50 ml. SERA 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.

5. Los Certificados de Parámetros Urbanísticos que especifiquen una mayor altura de la establecida en las Normas de Zonificación del distrito de Moyobamba 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 eriazos, deberá considerarse que cada predio independizado deberá tener un área mínima de 1 Hectárea. (Art. 5° 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 N° | 1.02. 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 Moyobamba) el área de lote normativo será el existente da 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



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM

16. Todo proyecto de edificación deberá cumplir con las normas establecidas en:

- a. Reglamento de Zonificación del Distrito de Moyobamba.
- 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 Moyobamba 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 certificado se emite a mérito de la solicitud presentada por los propietarios y/o administrados y los datos suministrados que obran en el expediente respectivo.

Que mediante Informe Legal N° 479-2023-MPM/OAJ, de fecha 15 de agosto de 2023, el Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros, concluye que es procedente que se apruebe mediante Ordenanza Municipal el cambio de zonificación de zona Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Comercio Especializado (CE) del predio con Partida N° 11128914, denominado "El Bambú", con una extensión superficial de 1.0 Ha (1,000 m²), ubicado en el Sector San Lorenzo/ Bajo Rumiyacu, Valle del Alto Mayo, distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín;

Que, a través del Dictamen N° 015-2023-MPM/CM/C-DUPVyGA, de fecha 21 de agosto de abril de 2023, la Comisión de Desarrollo Urbano, Participación Vecinal y Gestión Ambiental, opina favorablemente para que el Pleno del Concejo Municipal, en estricto cumplimiento de sus atribuciones y facultades señaladas en la Ley Orgánica de Municipalidades, apruebe la microzonificación sobre el cambio de zonificación, de zona Residencial de Densidad Baja(RDB) y Zona Agrícola (ZA) a Comercio Especializado (CE), el cual cuenta con una superficie de 1.0 Ha (1,000.00 m²), que corresponde a las actividades destinadas al uso de comercio especializado, admitiendo como actividades urbanas compatibles el comercio local, vecinal y los servicios, según lo establecido por los índices de compatibilidad de usos;

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

Que, por tales consideraciones y al amparo de lo dispuesto en el numeral 8) y 9) del Artículo 9° y el Artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, contando con el voto **mayoritario** del Pleno de Concejo; se aprobó la siguiente Ordenanza;

"ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) y ZONA AGRÍCOLA (ZA) A ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO (CE) DEL PREDIO CON PARTIDA N° 11128914, DENOMINADO "EL BAMBU" CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 1.0 HA., (1,000 m²) UBICADO EN EL SECTOR SAN LORENZO/BAJO RUMIYACU, VALLE DEL ALTO MAYO, DISTRITO Y PROVINCIA DE MOYOBAMBA, DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN"



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR el Cambio De Zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Comercio Especializado (CE) del predio con Partida N° 11128914, denominado "El Bambú" con una extensión superficial de 1.0 ha., (1,000 m²) ubicado en el Sector San Lorenzo/Bajo Rumiayacu, Valle del Alto Mayo, distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín.

ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR La propuesta de los Parámetro Urbanísticos y Edificatorios, así como la propuesta del Índice de Uso para las Actividades Urbanas, citado en la Memoria Descriptiva del Expediente N°499782, según el siguiente cuadro:

ZONIFICACION:	(CE)-COMERCIO ESPECIALIZADO
----------------------	------------------------------------

Usos Permisibles: Los establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos del Distrito y Provincia de Moyobamba del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Moyobamba.

Usos Compatibles: Usos COMERCIO ESPECIALIZADO Toda actividad comercial-industrial que no pueda considerarse molesta o peligrosa por sus propias características ya sean de volumen, dispositivos de seguridad probadamente efectivos, etc. Los señalados en el índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

Área de Lote mínimo para HHUU Se considera el área de los lotes existente.

o Subdivisión: Para uso Comercio Especializado = 450 m²

Frente de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión : 15 ml

Área libre mínima: Para uso Comercial: 0%

Para uso solo Residencial = 40%

Para uso mixto Comercial + Residencial: aplica de acuerdo al RHE

Densidad Poblacional Neta: Para uso Residencial compatible = 2250 Hab./Há.

Coficiente de Edificación: Para uso solo Comercial, = 4.0

Para uso solo Conjunto Residencial= 4.5

Altura de edificación Para uso Comercial: 3 pisos. Altura máxima de 11.00ml

Para uso residencial: 3 pisos

Retiro Frontal Exigido por la Municipalidad: 25.00 ml, retiro de eje de vía Carretera Fernando Belaunde Terry, eje de servidumbre de Provias nacional, 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 Moyobamba podrá establecer un menor retiro cuando la consolidación se dé como mínimo en un 70% mediante Certificado de Alineamiento. Se aplican los siguientes para zonas no consolidadas:



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM



Alineamiento de fachada:

Requerimiento de Estacionamientos:

En caso de diseño de habilitación urbana para fines de comercio especializado la sección vial será de 18.00 ml, como mínimo. Libres de voladizos

En caso de habilitaciones urbanas con fines comerciales, deberán acogerse a Norma TH-020 - habilitaciones comerciales, RNE LEY 29090 y sus modificatorias.

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.3° numeral 3.1 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 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.

5. Los Certificados de Parámetros Urbanísticos que especifiquen una mayor altura de la establecida en las Normas de Zonificación del distrito de Moyobamba 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.

- **Retiro Frontal:** En vía local: 3 m. En vías urbanas principales y secundarias o de mayor jerarquía de sección igual o mayor a 18 m.

- **Retiros lateral y posterior:** Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.

Se aplican los siguientes en zonas consolidadas:

- **Frontal:** En vía local: la distancia promedio del retiro de las edificaciones existentes de la cuadra. En vía colectora o de mayor jerarquía: los indicados por el Plano de Vías del presente reglamento.

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

En caso de usos comerciales deberá proveerse los estacionamientos requeridos según lo establecido en el Cuadro N° II.4 del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito y Provincia de Moyobamba. 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.





"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM

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 erlazos, deberá considerarse que cada predio independizado deberá Tener un área mínima de 1 Hectárea. (Art. 5° 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 N° 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 Moyobamba) 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 Moyobamba.
- 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 Moyobamba 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 certificado se emite a mérito de la solicitud presentada por los propietarios y/o administrados y los datos suministrados que obran en el expediente respectivo.

ARTICULO TERCERO. - PRECISAR que la documentación Parámetros, Planos y Memoria Descriptiva, de la nueva Asignación de Zonificación, firmada por el Arquitecto Manuel Antonio Saavedra Abad con CAP N°9723, forma parte de la zonificación aprobada en el Artículo Primero de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que la Municipalidad Provincial de Moyobamba, incorpore la propuesta de Asignación de Zonificación aprobado en el Artículo Primero y Segundo al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Moyobamba, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MOYOBAMBA

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 548-MPM

ARTÍCULO QUINTO. - ENCARGAR a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial el Peruano, así como, notificar al administrado y a las áreas correspondientes, para su conocimiento y fines pertinentes; y a la Oficina de Tecnologías de Información, la publicación de la misma en el portal de la entidad <http://www.munimoyobamba.gob.pe/app/portal14/>

Regístrese, comuníquese publíquese y cúmplase

