



Municipalidad Provincial de Chiclayo

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 006-2024-MPCH/A

Chiclayo, 20 de febrero de 2024.

### VISTO:

El Informe Legal N°1732-2023-MPCH-GAJ, de fecha 12 de diciembre de 2023, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Memorando N°791-2023-MPCH-GDU, de fecha 07 de diciembre de 2023, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Memorando N°889-2023-MPCH-GAJ, de fecha 17 de octubre de 2023, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe Técnico N°006-2023-MPCH-GDU/ET, de fecha 18 de setiembre de 2023, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, la Citación a Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 12 de febrero de 2024, la Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 20 de febrero de 2024, el Acuerdo Municipal N° 019-2024-MPCH/A; y;

### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N°30305, los Gobiernos Locales gozan de autonomía Política, Económica y Administrativa en los asuntos de su competencia, esto es concordante con la Ley N°27972 - Ley Orgánica de Municipalidades que señala en el artículo II de su Título Preliminar, que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma, que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al Ordenamiento Jurídico;

Que, conforme lo dispone el artículo 73 de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas, el rol de las municipalidades provinciales comprende la de planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial; emitir las normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico, suelo, así como sobre protección y conservación de ambiente, catastro urbano y rural y acondicionamiento territorial.

Que, el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2016-VIVIENDA, establece que en los casos que el área por habilitarse se desarrolle en etapas o esta no colinde con las zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rustico, se deberá elaborar un Planeamiento Integral que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, en las localidades que carezcan del Plan de Desarrollo Urbano, el Planeamiento Integral deberá proponer la Zonificación y Vías.

Que, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, marco normativo nacional, tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los gobiernos locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar: i) ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia, ii) la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público, iii) la reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico – ambientales; iv) la coordinación de las diferentes niveles de gobierno, Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local; v) la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo; vi) la seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria y, vii) la eficiente dotación de servicios a la población.

Que, conforme al artículo 49° del Reglamento de Organización y Funciones de la MPCH, establece que la Gerencia de Desarrollo Urbano, es el órgano de línea encargada de dirigir, ejecutar, supervisar y ejecutar los planes de desarrollo urbano, fiscaliza la correcta aplicación de las normas que regular las autorizaciones,

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 006- 2024-MPCH/A

licencias, normas y controla los dispositivos municipales sobre seguridad de la población a efecto de evitar accidentes en la vía pública, locales comerciales, centro de reunión masiva, entre otros.

Que, la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 9° Atribuciones del Concejo Municipal, numeral 8, dispone aprobar, modificar o derogar ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos.

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

Que, el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, de fecha 05/10/2022, aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, el mismo que tiene por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico.

Que, el numeral 69.7 del artículo 69° del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, establece que "Cuando la municipalidad provincial elabora el PI (Planeamiento Integral) el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Legal al Concejo Municipal para su aprobación mediante ORDENANZA

Que, con Informe Legal N°1713-2023-MPCH-GAJ, de fecha 06 de diciembre de 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, opina que procede legalmente, el Proyecto de Planeamiento Integral con Fines de Integración al Área de Expansión Urbana y Asignación de Zonificación e Integración Vial del Predio ubicado en Sector Sofía -Mar de Sechura – Distrito de Picsi, cuya área, linderos y medidas perimétricas obran inscritas en la Partida Electrónica N° 02256158, del Registro de Predios de Chiclayo, signado bajo el Expediente N°583296, presentado por Klidy Azucena Quesquén Chancafe, identificado con DNI N° 16646440, en calidad de Sub Gerente de Inmobiliaria y Constructora House Select S.A.C cumple con todos los requisitos técnicos conforme se evidencia del Informe Técnico N°006-2023-MPCH/GDU/ET, y del mismo modo resultada procedente al haberse conducido conforme a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, motivo por el cual el equipo técnico conformado mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N°058-2023-MPCH-GDU, en el marco de la normatividad vigente y de las perspectivas de desarrollo urbano de la Provincia de Chiclayo.

Que, estando a las atribuciones conferidas por la Ley N°2792, Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y demás normas aplicables al caso concreto y conforme a los documentos indicados en el visto, el Pleno del Concejo Municipal por MAYORÍA, aprobó lo siguiente:

### **ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE INTEGRACIÓN AL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN E INTEGRACIÓN VIAL DEL PREDIO UBICADO EN SECTOR SOFÍA -MAR DE SECHURA – DISTRITO DE PICSÍ, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

SE ORDENA:

**ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR** el Planeamiento Integral con Fines de Integración al Área de Expansión Urbana y Asignación de Zonificación e Integración Vial del Predio ubicado en Sector Sofía -Mar de Sechura – Distrito de Picsi, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, cuya área, linderos y medidas perimétricas obran inscritas en la Partida Electrónica N° 02256158, de la Zona Registral N° II- Sede Chiclayo-SUNARP.

La zonificación propuesta es zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) y COMERCIO VECINAL (CV), cuyos parámetros normativos son los que se indican en los cuadros 01 y 02 siguientes:

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 006- 2024-MPCH/A

**Cuadro N° 01: Parámetros urbanísticos y edificatorios - zonificación residencial:**

| ZONIFICACIÓN  | USOS <sup>(1)</sup>  |  | DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has. | LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)          | FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (m) | MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos) | ÁREA LIBRE MÍNIMA (%) |    |
|---|----------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----|
| <b>RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM<sup>(2)</sup></b> | UNIFAMILIAR          |  | 560                            | 90                                  | 6                                   | 3+ Azotea                            | 30                    |    |
|   | MULTIFAMILIAR        | Frente a Calle                           | 2100                           | 120                                 | 8                                   | 5 + Azotea                           | 30                    |    |
|   |                      | Frente a parque o Avenida <sup>(3)</sup> | 3170                           | 300                                 | 10                                  | 8 + Azotea                           | 35                    |    |
|   | CONJUNTO RESIDENCIAL | Frente a Calle                           | 3000                           | Área mínima de Dpto. <sup>(4)</sup> | 600                                 | 18                                   | 8 + Azotea            | 40 |
|   |                      | Frente a parque o Avenida <sup>(3)</sup> |                                |                                     |                                     | 1.5 (a+r)                            |                       |    |

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.

(2) Para efecto del uso correcto de lo señalado en los artículos 9, 10 y 23 de la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE, las equivalencias de la nomenclatura de la zonificación actual con la anterior es: R1-R2 = RDB, R3-R4 = RDM; y R5-R6-R8 = RDA. Cuando los planos de Zonificación vigente todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua (R1, R2, R3, R4,...), se aplican los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguno: RDB = R2, RDM = R4, RDA = R8.

(3) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(4) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60 m2, para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

a: Ancho de vía  
r: Retiros

**Cuadro N° 02: Parámetros urbanísticos y edificatorios - zonificación comercial:**

| ZONIFICACIÓN        | NIVEL DE SERVICIO | LOTE MÍNIMO m2 | MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS) | USO RESIDENCIAL COMPATIBLE |
|---------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------|----------------------------|
| COMERCIO VECINAL CV | HASTA 7,500 HAB.  | Según Proyecto | 1.5 (a+r)                            | RDM/ RDB                   |

a: Ancho de vía.  
r: Retiros

**ARTÍCULO SEGUNDO: PRECISAR** que el Planeamiento Integral tiene un horizonte de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, El PI se mantiene vigente incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana, de conformidad con lo previsto por el Art. 71° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA.

**ARTÍCULO TERCERO. - INCORPÓRESE** el Planeamiento Integral con Fines de Integración al Área de Expansión Urbana y Asignación de Zonificación e Integración Vial, presentado por presentado por Kudi Azucena Quesquen Chancafe, identificado con DNI N° 16646440, en calidad de Sub Gerente de Inmobiliaria y

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 006- 2024-MPCH/A

Constructora House Select S.A.C, en los planos del PDU y del PAT, de conformidad con lo previsto por el Art. 72° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA.

**ARTÍCULO CUARTO. - PRECISAR** que el Plano de Propuesta de Planeamiento Integral con Fines de Integración al Área de Expansión Urbana y Asignación de Zonificación e Integración Vial y la Memoria Descriptiva, debidamente aprobados por Resolución N°058-2023-MPCH-GDU, Informe Técnico Legal N°010-2023-MPCH/GDU/ET forman parte de la zonificación aprobada en el Art. 1° de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO QUINTO.- FACULTAR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Instituto Metropolitano de Planificación Territorial y Gestión Catastral, a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, para la incorporación de la Propuesta de Zonificación, contenido en el Planeamiento Integral con Fines de Integración al Área de Expansión Urbana y Asignación de Zonificación e Integración Vial del Predio ubicado en Sector Sofía -Mar de Sechura – Distrito de Picsi, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, cuya área, linderos y medidas perimétricas obran inscritas en la Partida Electrónica N° 02256158, de la Zona Registral N° II- Sede Chiclayo- SUNARP, en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Chiclayo.

**ARTÍCULO SEXTO: ENCÁRGUESE** a la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Instituto Metropolitano de Planificación Territorial y Gestión Catastral el cumplimiento de la presente norma.

**ARTÍCULO SEPTIMO: DISPONER** a la Sub Gerencia de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, la publicación de la presente Ordenanza Municipal en el Diario Regional de Mayor Circulación.

**ARTÍCULO OCTAVO:** La presente Ordenanza entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley Orgánica de Municipalidades.

**ARTÍCULO NOVENO: DISPONER** a la Gerencia de Tecnología de la Información y Estadística la difusión y publicación en el portal de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, [www.gob.pe/munichiclayo](http://www.gob.pe/munichiclayo)

**REGISTRE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO  
  
Dra. Janet Isabel Cubas Carranza  
ALCALDESA