



Capital.



Moyobamba

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 568-MPM**

**Moyobamba, 26 de marzo del 2024.**

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MOYOBAMBA;**

**POR CUANTO:**



El Concejo Municipal de Moyobamba, en Sesión Ordinaria N° 06-2024 celebrada con fecha 26 de marzo del 2024, ha evaluado y debatido el Dictamen N° 008-2024-MPM/CM/C-DUPVyGA, de fecha 21 de marzo del 2024, de la Comisión de Desarrollo Urbano, Participación Vecinal y Gestión Ambiental, que opina favorablemente para que mediante Ordenanza Municipal se apruebe el cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Residencial de Densidad Alta (RDA) e Incremento de Altura del Predio Denominado: "Lote 15, con un área de 957.80 m<sup>2</sup>, con Partida Electrónica N° P44008698, ubicado en la Mz. 5230, entre el Jr. Damián Najar C-03 y el Jr. San Martín C-08, del Barrio de Belén, Distrito y Provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín", con base en el Informe Técnico N° 48-2023-MPM-GDT/SGPTTyCU-PBPSS de fecha 12 de abril del 2023, la Nota Informativa N° 451-2023-MPM/GDT/SGPTTyCU de fecha 13 de abril del 2023, y el informe Legal N° 396-2023-MPM/OAJ, de fecha 04 de julio del 2023 y;

**CONSIDERANDO:**



Que el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, señala, que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local, gozan de autonomía, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y el artículo 197 del mismo cuerpo establece que las Municipalidades promueven el desarrollo y la economía local dentro de su jurisdicción;



Que el Artículo II y IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972-Ley Orgánica de Municipalidades, establece que (...) la autonomía que la constitución política del Perú establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Artículo 39 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que: "Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos. Los asuntos administrativos concernientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de concejo";



Que, el artículo 99.1 del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (en adelante, DS), define la zonificación como 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 de 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 económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones;



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MOYOBAMBA generado en concordancia por lo dispuesto en la ley 27269. Autenticidad e integridad pueden ser contrastada a través de la siguiente dirección web <http://177.73.254.74/validad/202402963063a8f71131417d8e547d9a0d6ae021> Exp.: 500633



Que, asimismo, el artículo 100.1 del DS menciona que, la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N° 02;

Que, el artículo 103.1 del DS 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; más adelante, el artículo 104 indica que, los requisitos para el cambio de zonificación son: 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, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos;



Que, en este orden de ideas, mediante FUT con expediente N° 466346, de fecha 22 de agosto del 2022, el administrado Sr. Víctor Antonio Torres Vásquez, solicita el cambio de zonificación e incremento de pisos del terreno ubicado en la Mz. 5230 Lt. 15, entre el Jr. Damián Najar C-03 y el Jr. San Martín C-08, Barrio de Belén, Distrito y Provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín, inscrito en la Oficina Registral de Moyobamba con Partida N° P44008698, a favor de la "Constructora La Negrita Moyobamba S.A.C."; para lo cual, adjunta en formato físico y digital: Memoria Descriptiva de Cambio de Zonificación e Incremento de Pisos del Terreno en mención y Planos (Ubicación, Perimétrico, Zonificación Actual, Propuesta de Zonificación y Cortes Esquemáticos);



Que, formado el expediente de autos se procedió a realizar las acciones administrativas y técnicas que han dado lugar al Dictamen N° 008-2024-MPM/CM/C-DUPVyGA, de fecha 21 de marzo del 2024, de la Comisión de Desarrollo Urbano, Participación Vecinal y Gestión Ambiental, que opina favorablemente para que mediante Ordenanza Municipal se apruebe el cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Residencial de Densidad Alta (RDA) e Incremento de Altura del Predio Denominado: "Lote 15, con un área de 957.80 m², con Partida Electrónica N° P44008698, ubicado en la Mz. 5230, entre el Jr. Damián Najar C-03 y el Jr. San Martín C-08, del Barrio de Belén, Distrito y Provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín", con base en el Informe Técnico N° 48-2023-MPM-GDT/SGPTTyCU-PBPSS de fecha 12 de abril del 2023, la Nota Informativa N° 451-2023-MPM/GDT/SGPTTyCU de fecha 13 de abril del 2023, y el Informe Legal N° 396-2023-MPM/OAJ, de fecha 04 de julio del 2023, con la finalidad que el predio materia de estudio tenga otro uso y cumpla de acuerdo con lo indicado en el artículo 103.1 del ya citado DS, que indica que las modificaciones de zonificación es propuesta 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;



Que, el objetivo del presente, es el cambio de zonificación e incremento de número de pisos del predio ubicado en la Mz. 5230 Lt. 15, entre el Jr. Damián Najar C-03 y el Jr. San Martín C-08, Barrio de Belén, Distrito y Provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín, con Partida N° P44008698 y asignar como "Residencial Densidad Alta – RDA (R8)" para la construcción de un edificio destinado a vivienda;

Que, en este contexto, mediante Nota Informativa N° 1020-2022-MPM/GDT/SGPTTyCU, de fecha 21 de octubre del 2022, la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial, Transporte y Control Urbano, remite el Informe N° 104-2022-MPM/GDT/SGPTTyCU-PBPSS, elaborado por el especialista en Planeamiento Urbano y





Catastro, el cual textualmente concluye: "4.1. Que, el Expediente N° 466346, ES CONFORME con la sustentación y el aporte técnico respectivo para la mencionada Propuesta de Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Residencial de Densidad Alta (RDA) e Incremento de Alturas, planteado en la tesis (memoria descriptiva) del administrado, enfocado en un crecimiento vertical, considerando que actualmente la expansión de la ciudad de Moyobamba se están dando de forma horizontal debido al bajo costo en la adquisición de terrenos en la periferia de la ciudad, los cuales en su mayoría carecen de los servicios básicos, esto conlleva a un bajo nivel de vida de su población, esto también se produce debido a la falta de criterio en la actualización del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Moyobamba. Con el cambio de zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Residencial de Densidad Alta (RDA) solicitado, se establecería un precedente en el enfoque urbano y en la gestión de una "Ciudad Compacta", cuyas características amigables contribuirán con el medio ambiente, como por ejemplo la disminución de gases contaminantes, reducción de tránsito vehicular, aprovechamiento del suelo urbano y el crecimiento económico sostenible. 4.2. Que, la propuesta de incremento de Altura de Edificación, ES CONFORME, teniendo en cuenta lo analizado en el sustento de la Memoria Descriptiva y el ANEXO 2 – CUADRO N° 1: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL, del DS 022-2016-VIVIENDA (...).";



Que, asimismo, mediante Nota Informativa N° 2451-2022-MPM-GDT, de fecha 24 de octubre del 2022, la Gerencia de Desarrollo Territorial, remite la Nota Informativa N° 1020-2022-MPM/GDT/SGPTTyCU que adjunta el Informe N° 104-2022-MPM/GDT/SGPTTyCU-PBPSS y requiere a la Gerencia Municipal continuar con el trámite correspondiente, a fin que el Pleno del Concejo Municipal proceda con el respectivo debate para su aprobación mediante Ordenanza Municipal;



Que, a través del Informe Legal N° 217-2022-MPM/OAJ, de fecha 18 de noviembre del 2022, el Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica emite pronunciamiento respecto al cambio de Zonificación e Incremento de Altura de Edificación, solicitado por el administrado Sr. Victor Antonio Torres Vásquez, en el que concluye: "Con las recomendaciones del numeral 4.10 del presente informe. Es procedente pasar a Sesión de Concejo, para que previo análisis y debate, se apruebe la ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA) E INCREMENTO DE ALTURA DEL PREDIO DENOMINADO: "LOTE 15, CON UN ÁREA DE 957.80 m², CON PARTIDA ELECTRÓNICA N° P44008698, UBICADO EN LA MZ. 5230, ENTRE EL JR. DAMIÁN NAJAR C-03 Y EL JR. SAN MARTÍN C-08, DEL BARRIO BELEN, DISTRITO Y PROVINCIA DE MOYOBAMBA, DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN"; al respecto, la recomendación mencionada en el numeral 4.10 del presente informe indica: "(...). Sin embargo, es recomendación de esta asesoría se cuente con documentación adicional que sustente la fidelidad de la solicitud presentada. Así, respecto a las fichas de notificación adjuntas; debe adjuntarse la copia del DNI de los firmantes, a fin de corroborar que son las mismas personas quienes suscriben los documentos".;



Que, mediante Informe Técnico N° 002-2023-MPM-GDT/SGPTTyCU/JSF, de fecha 12 de abril del 2023, se adjuntan las Fichas de Notificación de Consulta Vecinal; asimismo, se adjuntan las copias de DNI y la opinión de cada uno de los propietarios consultados; del cual se obtuvo como resultado: 9 favorables y 5 desfavorables; al respecto, el informe técnico en mención, concluye indicando que, las personas encuestadas cuya posición fue desfavorable, no presentan observaciones técnicamente sustentadas que produzcan algún efecto en el contenido de la ficha; por lo que, recomienda derivar el presente informe a la Gerencia de Desarrollo Territorial;

Que, el Informe Técnico N° 48-2023-MPM/GDT/SGPTTyCU-PBPSS, de fecha 12 de abril del 2023, emitido por el Especialista en Planeamiento Urbano y Catastro, dice: "4.1. Se CONCLUYE: CONFORME con





el levantamiento de observaciones realizado por la Oficina de Asesoría Jurídica – MPM, mediante Nota Informativa N° 101-2023-MPM/OAJ, de fecha 04/04/2023, por lo que se adjuntará el presente Informe Técnico N° 002-2023-MPM-GDT/SGPTTyCU/JSF; igualmente, las fichas de consulta actualizadas y los DNI de los firmantes dando cumplimiento a lo requerido”; en ese sentido, recomienda a la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial, Transporte y Control Urbano, derivar el presente informe técnico a la Gerencia de Desarrollo Territorial, para que a través de su despacho se remita a la Gerencia de Municipal e informe a la Oficina de Asesoría Jurídica el cumplimiento de levantamiento de observaciones por parte del área usuaria; con la finalidad de ser elevada a Sesión de Concejo Municipal, para que previo debate se apruebe mediante Ordenanza Municipal;



Que, en atención a ello, mediante Informe Legal N° 396-2023-MPM/OAJ, de fecha 04 de julio de 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica, opina que es viable derivar el presente expediente a Sesión de Concejo, para que previo análisis y debate se apruebe mediante Ordenanza Municipal el cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Residencial de Densidad Alta (RDA) e Incremento de Altura del predio denominado: "Lote 15, con un área de 957.80 m<sup>2</sup>, con Partida Electrónica N° P44008698, ubicado en la Mz. 5230, entre el Jr. Damián Najar C-03 y el Jr. San Martín C-08, del Barrio de Belén, Distrito y Provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín";



Que, el artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, indica que 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, se requiere la autorización del Concejo Municipal para que el titular del pliego suscriba dicha Ordenanza Municipal, en concordancia con el artículo 20, numeral 5), de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, que señala: Son atribuciones del alcalde: (...) 5. Promulgar las ordenanzas y disponer su publicación;



Que, estando a lo expuesto y en el uso de sus facultades y atribuciones conferidas por la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica de Municipalidades, la Municipalidad Provincial de Moyobamba, ha emitido la siguiente Ordenanza;

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA) E INCREMENTO DE ALTURA DEL PREDIO UBICADO EN LA MZ. 5230, LOTE 15, ENTRE EL JIRÓN DAMIÁN NAJAR C-03 Y EL JIRÓN SAN MARTÍN C-08, BARRIO DE BELÉN, DISTRITO Y PROVINCIA DE MOYOBAMBA, DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN**



**ARTÍCULO PRIMERO.** – **APROBAR** la Ordenanza Municipal que aprueba el cambio de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Residencial de Densidad Alta (RDA) e Incremento de Altura del predio ubicado en la Mz. 5230, Lote 15, entre el Jirón Damián Najar C-03 y el Jirón San Martín C-08, con un área de 957.80 m<sup>2</sup>, con Partida Electrónica N° P44008698, Barrio de Belén, Distrito y Provincia de Moyobamba, Departamento de San Martín, quedando definido de acuerdo al siguiente cuadro:

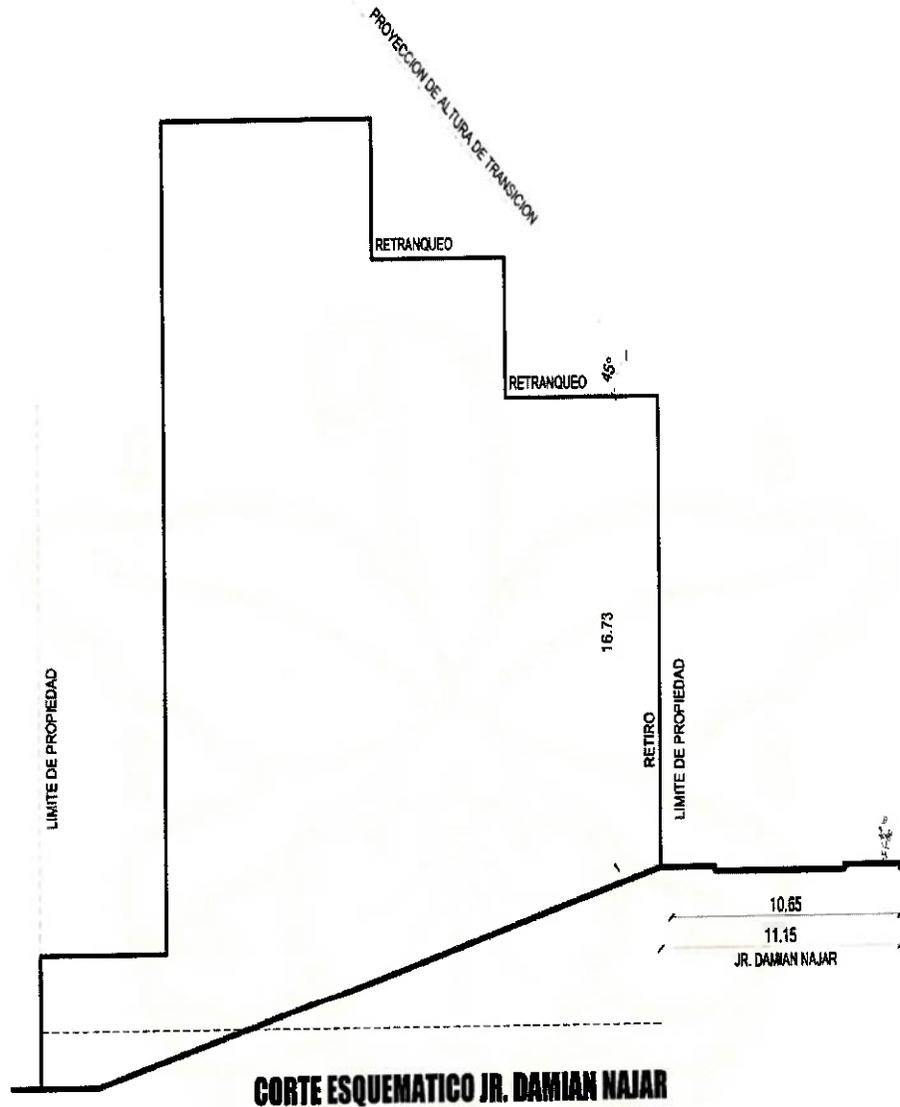
ZONIFICACIÓN	USOS <sup>(1)</sup>	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA RDA <sup>(2)</sup>	MULTIFAMILIAR	Área mínima de Dpto. <sup>(4)</sup>	800	18	1.5 (a+r)	30
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Área mínima de Dpto. <sup>(4)</sup>	800	18	1.5 (a+r)	40





Igualmente queda definida la altura de edificación y parámetros urbanísticos de zonificación de la siguiente manera:

- a) La Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA), como Máxima Altura de Edificación frente al Jr. Damián Najar, será de 16.73 ml.; asimismo, se podrá incrementar dicha altura teniendo en cuenta la rasante a 45° al interior de la propiedad, desde el límite de la sección de vía, tal como se aprecia en el siguiente gráfico:



**CORTE ESQUEMATICO JR. DAMIAN NAJAR**

- b) La Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) como Máxima Altura de Edificación frente al Jr. San Martín, será de 15.17 ml.; asimismo, se podrá incrementar, dicha altura teniendo en cuenta la rasante a 45° al interior de la propiedad, desde el límite de la sección de vía; tal como se puede apreciar en el gráfico:



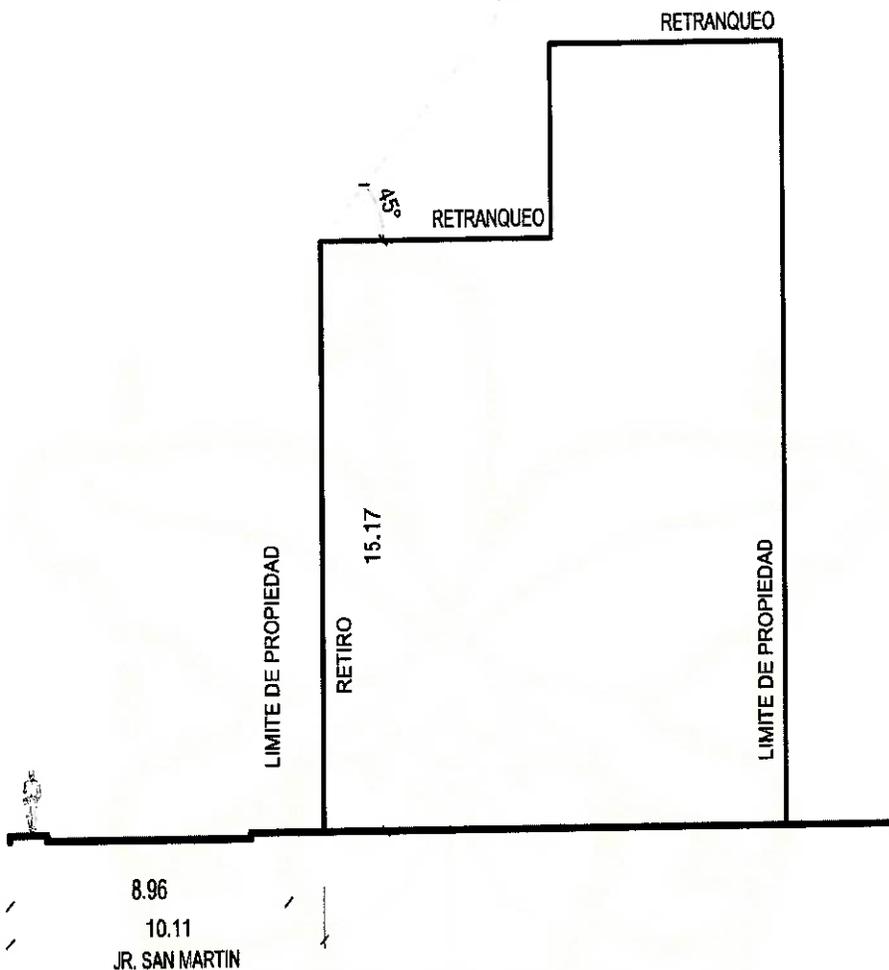


Capital.

Moyobamba

SEMANA TURISTICA  
50

PROYECCION DE ALTURA DE TRANSICION



### CORTE ESQUEMATICO JR. SAN MARTIN

- c) El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios se determina como Zona Residencial de Densidad Alta - RDA (R8) y queda de la siguiente manera:





ITEM	NORMAS TÉCNICAS		REGLAMENTO
1	ZONIFICACIÓN		Residencial Densidad Alta RDA (R8)
2	USOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES		Residencial, Comercial y Usos Especiales
3	DENSIDAD NETA		2,250 hab/Has
4	ÁREA DE LOTE NORMATIVO		450 m2 – 1,200 m2
5	FRENTE MÍNIMO DE LOTE		Multifamiliar 15.00ml Conjunto Residencial 10.00ml
6	COEFICIENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN		8.00 Multifamiliar o Conjunto Residencial
7	PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multifamiliar 40%</li> <li>• Conjunto Residencial 50%</li> <li>• Comercio No exigible siempre y cuando se solucione adecuadamente la ventilación e iluminación</li> </ul>
8	ALTURA MÁXIMA PERMISIBLE		5 PISOS (15.00 m) + Retranqueo
9	SECCIÓN DE VÍA		11.15ml. con frente al Jr. Damián Najar y 8.96ml. Lado izquierdo con el Jr. San Martín
10	ALINEAMIENTO DE FACHADA		Del eje de vía a la fachada de construcción con 5.55ml. margen izquierda del límite de propiedad del solicitante y 5.60ml. Margen derecha propiedad de terceros del eje de vía con frente al Jr. Damián Najar y 5.63ml. margen derecha del límite de propiedad del solicitante y 4.48ml. margen izquierda propiedad de terceros del eje de vía lado izquierdo con el Jr. San Martín.
11	RETIRO	FRENTE	Seguir alineamiento de la construcción lado derecho de la cuadra. En las edificaciones que no tengan retiro no se permitirán voladizos sobre la vereda, salvo que, por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya protección caiga sobre la vía pública.
		DERECHO	-
		IZQUIERDO	Se considerará un retiro de 1.15ml. del límite de propiedad hacia la construcción lado izquierdo con el Jr. San Martín
12	ÍNDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multifamiliar 1 estacionamiento x 3 viviendas</li> <li>• Conjunto Residencial 1 estacionamiento x 3 viviendas</li> <li>• De acuerdo al Proyecto requerido se tomará en cuenta lo que indica el R.N.E.</li> </ul>
13	ESTUDIO DETALLADO DE SUELOS		Según lo estipulado en la Norma E.050 del R.N.E.
14	OCHAVO MÍNIMO		Aplicable 3.00ml. de la intersección de esquina según R.N.E
15	FECHA Y TERMINO DE VIGENCIA		Expedido: ----- – Vence -----





**ARTÍCULO SEGUNDO.** – **PRECISAR** que los Planos, Memoria Descriptiva y Parámetros Urbanísticos de la nueva Asignación firmados por el Arq. Luis Bruno Amacifuen Cerna con registro C.A.P. N° 21111, forma parte de la zonificación aprobada en el Artículo Primero de la presente Ordenanza.



**ARTÍCULO TERCERO.** – **DISPONER** que la Municipalidad Provincial de Moyobamba, incorpore la Asignación de Zonificación aprobado en el Artículo Primero al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Moyobamba, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO CUARTO.** – **ENCARGAR** el cumplimiento e implementación de la presente Ordenanza Municipal a la Gerencia de Desarrollo Territorial a través de la Sub Gerencia de Planeamiento Territorial, Transporte y Control Urbano, conforme a sus atribuciones.



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

**ARTÍCULO SEXTO.** – **ENCARGAR** a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el diario de mayor circulación en la Provincia de Moyobamba; asimismo, notificar al administrado Sr. Víctor Antonio Torres Vásquez y demás áreas correspondientes, para su conocimiento y fines pertinentes; sin perjuicio de su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Provincial de Moyobamba.

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Municipalidad Provincial de Moyobamba  
Departamento San Martín  
**ALCALDÍA**  
RONALD GARATE CHUMBE  
ALCALDE

