

CERTIFICADO PARAMETROS URBANISTICOS EDIFICATORIOS N° 000200-2024-MDP/GDTI-SGDT [29334 - 1]

La **SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL** de la **GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA** de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL**:

VISTO:

El expediente signado con el Registro Sisgedo N° 29334-0

SOLICITANTE: CARLOS ALBERTO CARRASCO OSORIO

TITULAR REGISTRAL: JUAN FARRO CUEVA y JULIA NEPO DE FARRO - P.E.N° 02253033 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo.

DATOS DEL PREDIOS SEGÚN DOCUMENTACIÓN ADJUNTA: UBIC. RUR. VALLE CHANCAY - LAMBAYEQUE / SECTOR SAN AGUSTIN / PREDIO PESCORAN.

CERTIFICA

Que, mediante Informe Técnico N° 575-2024-JFSL emitido por el prestador de servicios de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, certifica que el terreno indicado le corresponde los siguientes parámetros:

ZONIFICACIÓN: RDM - RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

Plan De Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (Aprobado Mediante La Ordenanza Municipal N°033-2022-MPCH/A De Fecha 29 De Diciembre Del 2022)

Área de Lote (Mínimo):

- Para vivienda Unifamiliar = 90.00 m²
- Para vivienda Multifamiliar = 120.00 m²
- Para vivienda Multifamiliar (1) = 200.00 m².
- Para vivienda Multifamiliar (2)= 300.00 m².
- Para Conjunto Residencial = 800.00 m²

Frente de Lote (Mínimo):

- Para vivienda Unifamiliar = 6.00 ml
- Para vivienda Multifamiliar = 10.00 ml.
- Para vivienda Multifamiliar (1) = 10.00 ml.
- Para vivienda Multifamiliar (2) = 10.00 ml.
- Para Conjunto Residencial = 20.00 ml.

Área Libre mínima:

- Para vivienda Unifamiliar = 30%
- Para vivienda Multifamiliar = 30%.
- Para vivienda Multifamiliar (1) = 35%
- Para vivienda Multifamiliar (2) = 35%
- Para Conjunto Residencial = 40%



CERTIFICADO PARAMETROS URBANISTICOS EDIFICATORIOS N° 000200-2024-MDP/GDTI-SGDT [29334 - 1]

Densidad Poblacional Neta:

- Para vivienda Unifamiliar = 1300 Hab/Ha
- Para vivienda Multifamiliar = 1300 Hab/Ha
- Para vivienda Multifamiliar (1) = 1300 Hab/Ha
- Para vivienda Multifamiliar (2) = 1300 Hab/Ha
- Para Conjunto Residencial = 1300 Hab/Ha

Coeficiente de Edificación:

- Para vivienda Unifamiliar = 2.8
- Para vivienda Multifamiliar = 3.5
- Para vivienda Multifamiliar (1) = 3.9
- Para vivienda Multifamiliar (2) = 4.55
- Para Conjunto Residencial = 9.0

Altura de Edificación:

- Para vivienda Unifamiliar = 03 – 04 (¹) pisos + azotea
- Para vivienda Multifamiliar = 04 – 05 (¹) pisos + azotea
- Para vivienda Multifamiliar (1) = 05 – 06 (¹) pisos + azotea
- Para vivienda Multifamiliar (2) = 06 – 07 (¹) pisos + azotea
- Para Conjunto Residencial = 10 – 11 (¹) pisos + azotea

Retiro Frontal Exigido por la Municipalidad: En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas y de 2.00 m frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores. 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.

Requerimiento de Estacionamientos:

- Vivienda unifamiliar: 01 estacionamiento por cada 01 viviendas o departamentos.
- Vivienda multifamiliar y conjunto residencial: 01 estacionamiento por cada 02 viviendas o departamentos.

NOTAS IMPORTANTES:

- En el caso de los lotes en esquina, el área libre podrá ser menor a la normada, pero no menor del 25%, cualquiera que fuera la zona.
- 1 Frente de acceso a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 18 metros.
- 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.
- 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.
- 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. Se considerará una altura como máximo de 3.00 ml. por piso.



CERTIFICADO PARAMETROS URBANISTICOS EDIFICATORIOS N° 000200-2024-MDP/GDTI-SGDT [29334 - 1]

- 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.
- 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 ni Estudio de Mecánica de Suelos, 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Los predios en esquina deberán considerar un ochavo de 2 m. libre de obstáculos, solo cuando se planteen cercos opacos que impidan la visibilidad.
- 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.
- Para Usos Compatibles podrá evaluarlo en el ANEXO 4.4 CUADRO DE INDICE DE USOS Plan De Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032
- 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.
- Para el cálculo de las densidades poblacionales netas, se considerará como promedio general 5 habitantes por unidad de vivienda.
- 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:
 - No se permiten densidades mayores a 1300 hab./Ha.
 - En zonas con riesgo a inundaciones las edificaciones deben proyectarse sobre cotas mayores a las vías.
 - El presente Certificado se emite en concordancia con Plan De Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (Aprobado Mediante La Ordenanza Municipal N°033-2022-Mpch/A De Fecha 29 De Diciembre Del 2022)

OBSERVACIONES:

- 1) El presente certificado no constituye de ninguna manera y de ningún modo reconocimientos expresos ni tácitos de algún derecho de propiedad sobre dicho predio, ni afecta en lo absoluto el legítimo derecho de propiedad que pudiera existir sobre el mencionado lote.
- 2) La presente constancia, quedará nula de pleno derecho, de existir algún problema administrativo y/o legal.
- 3) PRECISAR que el contenido de los documentos que sustentan el presente, así como la oportunidad en



CERTIFICADO PARAMETROS URBANISTICOS EDIFICATORIOS N° 000200-2024-MDP/GDTI-SGDT [29334 - 1]

que se emitieron, es de exclusiva responsabilidad del solicitante y/o constatador, en el marco del principio de buena fe procedimental.

4) Se extiende la presente CERTIFICADO a solicitud del interesado para los fines que crea conveniente, asimismo, **NO APRUEBA EL CAMBIO DE USO DEL SUELO**, solo es de carácter informativo.

5) Las características del predio es ERIAZO, por lo que se encuentra sin dotación de servicios básicos domiciliarios (agua, desague, energía eléctrica, pistas y veredas), **NO HABILITADO** para el desarrollo de actividades urbanas, asimismo, su REGLAMENTACIÓN para convertir la condición registral RÚSTICO/ERIAZO en urbano, es el procedimiento de Habilitación Urbana, conforme el artículo 160 del D.S.No 029-2019-VIVIENDA.

6) La vigencia de este certificado se extiende por un periodo de **36 meses** consecutivos contados a partir de la fecha de emisión.

7) El presente acto administrativo es posible de Declaración de Nulidad en virtud del procedimiento de Fiscalización posterior establecido en el artículo 32° de la Ley N° 27444.

JCHM/jacg

Firmado digitalmente
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Fecha y hora de proceso: 02/09/2024 - 11:19:53

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Municipalidad distrital Pimentel, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sisgedo3.munipimentel.gob.pe/verifica/>