



MUNICIPALIDAD  
DE SAN BORJA

*"Año de la consolidación del Mar de Grau"*

### ORDENANZA N° 556-MSB

San Borja, 26 de enero de 2016.

#### EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BORJA

**VISTOS;** en la II-2016 Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 26 de enero de 2016, el Dictamen N° 003-2016-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales, el Dictamen N° 002-2016-MSB-CDU de la Comisión de Desarrollo Urbano, el Informe N° 003-2016-MSB-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 21-2016-MSB-GM-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica y el Memorándum N° 047-2016-MSB-GM de la Gerencia Municipal; y,

#### CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo dispuesto en el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado y Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la cual radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano con Informe N° 003-2016-MSB-GDU de fecha 19 de enero de 2016, señala que teniendo en cuenta la realidad actual, es necesario modificar la Ordenanza N° 491-MSB de fecha 27 de noviembre de 2012, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del Distrito de San Borja, a fin de garantizar un desarrollo más ordenado de las actividades urbanas residenciales y comerciales que se desarrollan en el Distrito, propiciando las condiciones para la mejor calidad de vida de los ciudadanos;

Que, dicha modificación se basa en el análisis de los cambios de la realidad urbana del Distrito, las normas que se han emitido por parte de las entidades del gobierno nacional y metropolitano, las tendencias de cambios en las inversiones privadas, los objetivos de desarrollo sostenible y protección del medio ambiente, consultas y propuestas de los administrados;

Que, asimismo, señala que desde la aprobación de la Ordenanza N° 491-MSB a la fecha, las inversiones urbanas se han intensificado, afectando la dinámica urbana del Distrito, entre ellas la consolidación del Centro Cultural de la Nación (Biblioteca Nacional, Gran Teatro Nacional, Museo de la Nación, Ministerio de Cultura, Ministerio de Educación, Huaca San Borja), la construcción del Centro de Convenciones y el edificio del Banco de la Nación, el intenso uso del Metro de Lima y la animación de la actividad comercial en los centros comerciales del Distrito, afectando el valor del suelo e incrementando las inversiones inmobiliarias, generando expectativas en los propietarios para obtener mejores recursos por sus propiedades, por lo que es necesario propiciar las condiciones para que las inversiones encuentren procesos adecuados para su realización;

Que, el objeto de la modificación es complementar y actualizar el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del Distrito de San Borja, teniendo en cuenta la realidad y necesidades urbanas actuales, características y particularidades del Distrito, formulando la modificación, complementariedad y actualización de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, perfeccionando los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad para las Actividades Urbanas en el Distrito de San Borja, afinando los aspectos técnicos urbanísticos, condiciones básicas para el funcionamiento y el acondicionamiento de establecimientos comerciales y de servicios aprobado con Ordenanza N° 1429-MML, en función a la ubicación y compatibilidad con el uso de suelo urbano establecido en la zonificación vigente aprobada con Ordenanza N° 1063-MML y su modificatoria con Ordenanza N° 1444-MML;



MUNICIPALIDAD  
DE SAN BORJA

Que, el ámbito de aplicación comprende el área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, acorde al Plano de Zonificación aprobado con Ordenanza N° 1063-MML, Ordenanza N° 1444-MML y sus modificatorias, no siendo de aplicación en las Zonas de Reglamentación Especial – ZRE, que se rigen por sus propias normas específicas. Las disposiciones de la presente norma serán aplicables en los lotes urbanos habilitados del Distrito, que toda persona natural o jurídica desee solicitar Licencia de Edificación o de Funcionamiento;

Estando a lo expuesto y de conformidad con lo establecido en los artículos 9° y 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica en el Informe N° 21-2016-MSB-GM-GAJ; con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, se aprobó la siguiente:

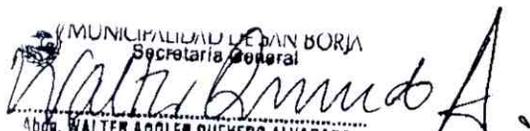
**ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA N° 491-MSB, QUE APRUEBA EL  
REGLAMENTO DE EDIFICACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LA ZONIFICACIÓN  
DEL DISTRITO DE SAN BORJA**

**Artículo Primero.-** Aprobar la modificación del Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del Distrito de San Borja, el mismo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**Artículo Segundo.-** Encargar a Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano; y a la Gerencia de Tecnologías de la Información su publicación en el Portal de Transparencia Institucional de la Municipalidad de San Borja ([www.munisanborja.gob.pe](http://www.munisanborja.gob.pe)).

**Artículo Tercero.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA  
Secretaría General  
  
Abog. WALTER ADOLFO QUEVEDO ALVARADO  
Secretario General

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA  
  
MARCO ALVAREZ VARGAS  
ALCALOE

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA



**ORDENANZA MODIFICATORIA Y**  
**COMPLEMENTARIA DE LA**  
**ORDENANZA N° 491-MSB**

Enero 2016

# **ORDENANZA MODIFICATORIA Y COMPLEMENTARIA DE LA ORDENANZA N° 491-MSB**

(REGLAMENTO DE EDIFICACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS  
DEL DISTRITO DE SAN BORJA)

## **CAPITULO I**

### **ASPECTOS GENERALES**

#### **Artículo 1°.- OBJETO**

La presente Ordenanza tiene por objeto, complementar y actualizar de acuerdo a la realidad y necesidades urbanas actuales las regulaciones técnicas de las actividades urbanas y las construcciones que se desarrollan en el distrito de San Borja; en función de su ubicación y compatibilidad con los usos de suelo urbanos establecidos en la Ordenanza N° 1063-MML, que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Borja; modificada por la Ordenanza N° 1444-MML, que modificó el Plano de Zonificación, Plano de Alturas y Consideraciones Normativa del Distrito de San Borja, así como su reglamentación aprobada por la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias del Distrito de San Borja.

Es propósito de ésta Ordenanza propiciar el desarrollo y la inversión privada de acuerdo a los principios de desarrollo sostenible, crecimiento paulatino y controlado de las edificaciones y su integración armónica con los espacios y vías públicas, así como con las zonas urbanas de los distritos colindantes, para mantener y mejorar los niveles de calidad de vida de la población del distrito de San Borja.

#### **Artículo 2°.- ÁMBITO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza es de aplicación exclusiva en el distrito de San Borja, y sus enunciados modifican y complementan las normas de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Niveles Operacionales, Estándares de Calidad, así como el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas establecidos en las normas vigentes: Ordenanza N° 1063-MML, Ordenanza N° 1444-MML, Ordenanza N° 491-MSB. Su aplicación es de carácter obligatorio para la expedición de licencias de obra y funcionamiento, certificados, autorizaciones municipales, y cualquier otro documento dentro de la jurisdicción del distrito en lo que sea pertinente.

En los aspectos no considerados en esta ordenanza, se aplicará lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, y las normas específicas de la Municipalidad de San Borja, así como las normas sectoriales, en lo que corresponda.

**CAPITULO II**  
**DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS**  
**DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE SAN BORJA**  
**ORD N° 491-MSB**

**Artículo 3°.-** Modificar la Primera Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de La Zonificación del Distrito de San Borja, el mismo que quedara redactado en los siguientes términos:

***“PRIMERA.- Revisión de la norma***

*Créase la Comisión de Revisión de Normas Urbanas de San Borja (CRNU-SB) para la evaluación permanente y la actualización de las normas urbanas del distrito de San Borja que emitirá su pronunciamiento, mediante un Informe Técnico Especial, que deberá contener la evaluación del caso concreto en aplicación de los criterios técnicos de desarrollo armónico y ordenado del distrito. Dicho Pronunciamiento será requerido por la Gerencia o el Jefe de la Unidad correspondiente.*

*Para tales efectos, la Comisión de Revisión de Normas Urbanas de San Borja, está conformada por:*

- 1- El Gerente de Desarrollo Urbano, quien la presidirá.*
- 2- El Gerente de Fiscalización, como miembro.*
- 3- El Jefe de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro, como Secretario.*

*Las funciones de esta Comisión serán las siguientes:*

- a) *Precisar la correcta aplicación de las normas urbanas locales emitidas por la Municipal de San Borja, en los casos que sea solicitado por las gerencias o jefaturas.*

*Los acuerdos de la Comisión se emitirán a través de un Informe Técnico Especial, el mismo que deberá estar debidamente sustentado técnicamente en cada caso, de acuerdo los lineamientos del desarrollo urbano y ambiental del distrito en armonía con el entorno existente.*

*El Informe Técnico Especial también podrá ser solicitado por los administrados dentro de un proceso administrativo regulado, esta solicitud deberá ser evaluada por el Jefe de la Unidad o la Gerencia a cargo del trámite que, de encontrarlo sustentado, lo remitirá a la Comisión. En todos los casos en que un administrado solicite la participación de la CRNU-SB, se detendrá el plazo del procedimiento administrativo en curso y no será de aplicación el silencio administrativo, debiendo comunicarse esto al administrado. El plazo del trámite volverá a activarse a partir de la fecha en que la Unidad o Gerencia administrativa correspondiente reciba el Informe Técnico Especial; lo que debe ser comunicado al administrado. Del mismo modo, el administrado deberá abonar el monto correspondiente por el servicio de inspección técnica que se realizará de acuerdo al TUPA.*

*Los acuerdos de la Comisión deberán ser tomados de manera unánime. El Informe Técnico Especial se emitirá en un plazo máximo de 5 días útiles de haber recibido la consulta correspondiente.*

- b) *Evaluar las solicitudes de modificación y de inclusión de actividades en el Índice de Usos para las Actividades Urbanas del distrito de San Borja, las que deberán ser presentadas hasta el último día útil del mes de junio de cada año para que sean evaluadas y resueltas por la Comisión que deberá emitir su acuerdo sobre todas las solicitudes presentadas hasta el 30 de setiembre de cada año, a fin de elevarlo al Concejo Distrital.*

*En todos los casos de solicitudes de inclusión de actividades urbanas en zonas residenciales, se deberá realizar una consulta vecinal, debiendo obtenerse la opinión favorable, de por lo menos 2/3 de los predios del entorno que sean afectados directamente, de no contarse con este respaldo se desestimará la solicitud.*

*La Convocatoria a las sesiones, el Funcionamiento y el Desarrollo de Actividades que correspondan a la CRNU-SB, están a cargo del Gerente de Desarrollo Urbano, en su calidad de Presidente. Así mismo, los Formatos, Informes y todo el acervo documentario de la Comisión, están a cargo del Jefe de la Unidad de Planeamiento Urbano y Catastro, como Secretario.*

**Artículo 4º.-** Precisar los Artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º y 9º, del Capítulo I – Consideraciones Generales de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de La Zonificación del Distrito de San Borja, los que quedan redactados en los siguientes términos:

**“Artículo 1º.- OBJETO**

*La presente Ordenanza tiene por objeto, complementar las regulaciones técnicas de las actividades urbanas y las construcciones que se desarrollan en el distrito de San Borja, en función de su ubicación y compatibilidad con el uso de suelo urbano establecido en la Zonificación vigente, aprobada con Ordenanza N° 1063-MML, modificada por Ordenanza N° 1127-MML, Ordenanza N° 1176-MML, Ordenanza N° 1309-MML, Ordenanza N° 1422-MML, Ordenanza N° 1444-MML, Ordenanza N° 1518-MML, Ordenanza N° 1605-MML, Ordenanza N° 1668-MML, Ordenanza N° 1768-MML y Ordenanza N° 1775-MML.”*

**“Artículo 2º.- FINALIDAD**

*Es finalidad de la norma, brindar un grado adecuado de protección a los residentes, visitantes y ciudadanía en general, así como del medio ambiente en su conjunto, para garantizar una mejor calidad de vida, mediante la utilización de instrumentos que permitan prevenir, mitigar, minimizar, corregir y controlar los impactos que las actividades urbanas puedan originar sobre las distintas zonas del distrito con el objetivo de lograr una convivencia armónica y sostenible entre las zonas comerciales, residenciales, de equipamiento urbano y de servicios del distrito.”*

**“Artículo 3º.- ZONIFICACIÓN**

*La Zonificación comprende, el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades con fines de vivienda, producción, comercio, industria, equipamiento, servicios, recreación, turismo, cultura, protección ambiental y de defensa civil, posibilitando la ejecución de programas y proyectos de inversión pública y privada en habilitaciones, rehabilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones, renovaciones y en edificaciones nuevas, restauraciones o de saneamiento en áreas no desarrolladas, incipientes, informales o degradadas, garantizando el uso más apropiado, conveniente y oportuno del suelo urbano, identificando la vocación del uso óptimo del suelo y definiendo zonas de usos diferenciados.*

*A través de la Zonificación, se regula el ejercicio del derecho de uso del suelo de la propiedad inmueble, lo cual se expresa en los siguientes instrumentos técnicos:*

- a) Plano de Zonificación  
(...)
- f) Niveles Operacionales  
(...)

*Para la expedición de autorizaciones, licencias, etc. se deberá tener en cuenta todas las normas urbanísticas establecidas en los instrumentos técnicos citados.”*

**“Artículo 4° PLANO DE ZONIFICACIÓN Y PLANO DE ALTURAS A NIVEL DE LOTES**

El Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Distrito de San Borja, corresponde al aprobado por Ordenanza N° 1063-MML, publicada el 10 de setiembre de 2007, que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Borja conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, y a la sus modificatorias, Ordenanza N° 1127-MML, publicada el 27 de marzo del 2008; Ordenanza N° 1176-MML, publicada el 26 de setiembre del 2008; Ordenanza N° 1309-MML, publicada el 20 de noviembre del 2009; Ordenanza N° 1422-MML, publicada el 20 de agosto del 2010, Ordenanza N° 1444-MML, publicada el 16 de octubre de 2010, Ordenanza N° 1518-MML, publicada el 21 de abril del 2011; Ordenanza N° 1605-MML, publicada el 14 de mayo del 2012; Ordenanza N° 1668-MML, publicada el 13 de marzo del 2013; Ordenanza N° 1768-MML, publicada el 30 de diciembre del 2013 y Ordenanza N° 1775-MML publicada el 01 de marzo del 2014.

La Municipalidad de San Borja, en sujeción a dichas Ordenanzas Metropolitanas, ha elaborado el Plano de Zonificación y el Plano de Alturas Máximas de Edificación, a nivel de lotes, para una correcta y clara aplicación de estas normas. Dichos planos forman parte de la presente norma como Anexo N° 1 y Anexo N° 2, respectivamente.

La Zonificación y Altura Máxima de Edificación, se aplican a cada lote y en el caso de acumulación de terrenos y/o lotes se mantiene y aplica la Zonificación, Altura Máxima de Edificación, así como los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a cada lote original antes de la acumulación.

La Municipalidad Distrital de San Borja podrá establecer excepciones con respecto al parámetro de Altura Máxima de Edificación indicado en el párrafo anterior, siempre que se favorezca el crecimiento ordenado de la zona, considerando los criterios generales establecidos en las normas vigentes, para lo que emitirá un Informe Técnico Especial que sustente debidamente la excepción del caso, cuyo trámite y resolución estará a cargo de la Comisión de Revisión de Normas Urbanas de San Borja (CRNU-SB)

En el caso de la subdivisión de lotes para fines de acumulación, los lotes finales, resultantes de este proceso, no podrán ser menores a las dimensiones mínimas normativas (área y frente) establecidas en la Ordenanza N° 1063-MML, Anexo 2, Cuadro N° 01 y N° 02, ni menores al área y frente de lote del Área Diferenciada que corresponda, según el siguiente cuadro:

<b>AREAS DIFERENCIADAS</b>	<b>ÁREA (M2)</b>	<b>FRENTE (ML)</b>
ÁREA A	600.00	15.00
ÁREA B	400.00	10.00
ÁREA C	300.00	10.00
ÁREA D	150.00	6.00
ÁREA E	90.00	6.00

No se permiten subdivisiones implícitas en las edificaciones, toda edificación debe resolverse en la totalidad del lote sin subdividirlo, ni propiciar independizaciones que generen subdivisiones del terreno.”

Todas las edificaciones nuevas que tengan las siguientes características:

- 1- Altura de 5 pisos o más, sea de uso residencial, comercial o de servicios.
- 2- Destinados a servicios de expendio de comida (restaurantes) en lotes de 350 m2 o mayores (aunque no superen los 5 pisos de altura).

Deberán cumplir con instalar un contenedor subterráneo en la manzana en la que se ubican, de acuerdo a las especificaciones y características técnicas que la municipalidad determine,

para el mejor manejo de los residuos sólidos. Si en la manzana en que se ubican ya existiera un contenedor, la municipalidad determinará la ubicación en una manzana circundante. Esta obligación se aplica también a las ampliaciones sobre edificios existentes que alcancen la altura de 5 pisos o más.

**“Artículo 5° ZONAS RESIDENCIALES**

Para los efectos de la presente Ordenanza, son Zonas Residenciales las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiendo admitir otros usos compatibles de acuerdo a lo especificado en la Ord. N° 1063-MML (Anexo 2), en la presente norma y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

(...)

**Viviendas Multifamiliares**

(...)

En los casos en que se transforme una vivienda unifamiliar en multifamiliar se deberá considerar el proyecto en todo el lote, no permitiéndose que se haga por sectores o bloques que generen partición o subdivisión de los lotes originales.

(...)

**“Artículo 6°.- ZONAS COMERCIALES**

(...)

**3. Zona de Comercio Zonal (CZ)**

Es aquella en la que el nivel de servicio sobrepasa el ámbito vecinal distrital, convocando a la población de otras jurisdicciones. Se ubican frente a las Vías Metropolitanas principales y en los dos centros comerciales del distrito. En ninguna de las zonas de Comercio Zonal - CZ, se aceptan edificaciones con uso exclusivamente Residencial, a excepción de los lotes localizados en la Zona C y los lotes que conforman los Centros Comerciales que hayan sido diseñados específicamente como tales.”

**“Artículo 7°.- ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE)**

(...)

Las ZRE del distrito de San Borja están definidas en la Ordenanza N° 1591-MML, publicada el 26 de febrero de 2012 y Ordenanza N° 1768-MML, publicado el 20 de Diciembre del 2013, que las clasifica como:

<b>NORMATIVA</b>	<b>ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL</b>
<b>ORD. N° 1591-MML</b>	<b>ZRE- 1:</b> Conformada por los predios que se ubican en: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zona de San Juan Masías,</li><li>• Zona El Bosque y El Bosque de San Borja</li><li>• Zona Pequeños Agricultores Todos los Santos</li></ul>
	<b>ZRE- 2:</b> Conformada por los predios de la Urbanización Papa Juan XXIII.
	<b>ZRE- 3:</b> Conformada por las parcelas de la Zona Rústica del Sub-Sector 12-A.
<b>ORD. N° 1768-MML</b>	<b>ZRE- 4:</b> Conformada por el Centro Cultural de La Nación

**“Artículo 8°.- EQUIPAMIENTO URBANO**

(...)

**1. Zona de Recreación Pública (ZRP)**

*Son espacios urbanos de uso público irrestricto, bajo la administración municipal, que forman parte del sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental, con condición de intangibles, inalienables e imprescriptibles, destinados para la realización de actividades de recreación activa o pasiva. Se incluyen en estas zonas las Bermas Centrales de las vías, los Parques, Plazas y Plazuelas. En estas áreas, la administración municipal sólo podrán ejecutarse obras para fines de recreación activa y servicios básicos complementarios, de acuerdo a la magnitud de la intervención, con las limitaciones que se establecen en las normas urbanas vigentes.*

(...)

### **3. Educación (E)**

*Son los terrenos consolidados como establecimientos de educación pública o privada; sin embargo, los centros de educación pueden ubicarse en otras zonas, según lo establece el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.*

*Los lotes considerados actualmente como zonas de Educación: E1, E2, E3 o E4, cuando concluyan sus actividades educativas, serán compatibles con el Uso Residencial del entorno, sin requerir de cambio de zonificación específico; salvo aquellos que se encuentren inscritos en los Registros Públicos como equipamiento urbano, los que además del cambio de zonificación, requieren realizar el proceso de desafectación. La Comisión de Revisión de Normas Urbanas de San Borja (CRNU-SB), definirá la zonificación a aplicar en cada caso. Si se deseará darle uso distinto al residencial, se deberá iniciar un proceso de cambio de zonificación, el mismo que requiere la aprobación técnica de la municipalidad y la consulta vecinal con opinión favorable para su aprobación.*

(...)"

### **"Artículo 9°.- ÁREAS DIFERENCIADAS**

(...)

#### **Área D**

*Caracterizada por su lotización, con áreas aproximadas a los 150 metros cuadrados en promedio por lote; área ubicada al norte del Distrito delimitada por la Av. Javier Prado, la Av. Luis Aldana, la Av. Canadá, la Av. Circunvalación, el Jirón Mayor José Urduy y la Calle Hualgayoc.*

#### **Área E**

*Caracterizada por su lotización, con áreas aproximadas a los 90 metros cuadrados en promedio por lote; área comprendida entre el fondo de los lotes que dan al Jr. Ernesto Rutherford, el Jr. Claudio Galeno, la prolongación de la Av. Gálvez Barrenechea, la Avenida Angamos Este y el Jirón General Miguel Iglesias.*

(...)"

**Artículo 5°.- Modificar los Artículos 10.2°, 10.3°, 10.4°, 11°, 14°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19° y 22°, del Capítulo II – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de La Zonificación del Distrito de San Borja, los que quedarán redactados en los siguientes términos:**

### **"10.2 REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES**

(...)

**CUADRO N° 3:**

**REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES, MULTIFAMILIARES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES**

	ÁREA A	ÁREA B	ÁREA C	ÁREA D	ÁREA E
A) ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA (*)	2.0	1.5	1	1	1
B) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES (**)	15%	10%	10%	5%	---

(\*) En todos los casos el cálculo debe dar un número entero de estacionamientos, por lo que de existir fracción se considera el número entero superior.

(\*\*) El porcentaje se refiere al número entero de estacionamientos que se haya calculado como requerimiento mínimo para las viviendas, de resultar una fracción se considera el número entero superior.

El requerimiento de estacionamientos para uso residencial, resulta de sumar el requerimiento total de estacionamientos por unidad de vivienda y el requerimiento de estacionamientos para visitantes.

De existir usos diferentes al residencial en la edificación, deberá calcularse además el requerimiento para usos diferentes al residencial.

En ningún caso se permitirá construir o habilitar más de 2 estacionamientos por unidad de vivienda para las edificaciones nuevas.

**CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS COMPLEMENTARIOS**

- a) Se permiten estacionamientos dobles (uno detrás del otro), siempre que correspondan a una misma unidad de vivienda, constituyendo una sola unidad inmobiliaria; por consiguiente debe contar con una sola identificación y/o numeración.

(...)"

**"10.3 REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

(...)"

- b) En las Áreas Diferenciadas A, B y C se requerirá en general, por lo menos un (1) estacionamiento dentro del lote por cada 20.00 m<sup>2</sup> de área útil y en las Áreas Diferenciadas D y E se requerirá en general, por lo menos un (1) estacionamiento dentro del lote por cada 40 m<sup>2</sup> de área útil; salvo que se trate de los usos indicados en el Cuadro N° 4, los que de ubicarse en las Áreas Diferenciadas A, B y C deben cumplir con el 100% del requerimiento indicado en dicho cuadro y si se ubican en las zonas D y E con el 75% de dicho requerimiento salvo se traten de proyectos de envergadura o especiales con área igual o mayor a 500 m<sup>2</sup> de área techada, por lo que deberá considerarse el 100% de lo indicado en el citado cuadro.

(...)"

**"10.4 REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS ESPECIALES**

(...)"

**CUADRO N° 04:**

**REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS ESPECIALES**

USO ESPECIAL	UN (1) ESTACIONAMIENTO POR CADA ...
Academias, Institutos y similares	20 m <sup>2</sup> de área útil
Cines, Teatros y similares	5 Butacas
Actividad Temporal, Ferias y Espectáculos de carácter recreativo	10 m <sup>2</sup> de área de uso público
Galerías Comerciales	20 m <sup>2</sup> de área útil
Locales Deportivos o Coliseos	10 Espectadores
Mercados	20 m <sup>2</sup> de área útil

Organizaciones Científicas, Profesionales y Técnicas; Clubes	50 m <sup>2</sup> de área útil
Organizaciones Religiosas, Iglesias, Templos y otros similares	20 m <sup>2</sup> de área útil
Salas de Baile y Discotecas	15 m <sup>2</sup> de área útil
Supermercados, Minimarkets, Tiendas por Departamentos	20m <sup>2</sup> de área útil
Oficinas Administrativas, Actividades Empresariales	50 m <sup>2</sup> de área útil
Cines	5 Butacas
Centros Educativos y de Enseñanza Pre-Escolar, Primaria y Secundaria	20 m <sup>2</sup> de área útil
Restaurantes, Cafeterías	10 m <sup>2</sup> de área útil
Universidades	10 alumnos
Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Cuidados Intensivos	1 por cama hospitalaria
Personal que Labora en Hospitales	20% del total de trabajadores
Centros Médicos, Laboratorios Clínicos y Servicios de Emergencia	50 m <sup>2</sup> de área útil
Consultorios Médicos y Odontológicos	50 m <sup>2</sup> de área útil
Hoteles de 4 ó 5 estrellas	3 Dormitorios
Actividades Manufactureras	40 m <sup>2</sup> de área útil (incluye coberturas y estructuras livianas)
Taller de Mecánica	40 m <sup>2</sup> de área útil (incluye coberturas y estructuras livianas)
Actividades Financieras	50m <sup>2</sup> de área útil
Estudios Jurídicos	50 m <sup>2</sup> de área útil
Embajadas	50 m <sup>2</sup> de área útil
Actividades Comerciales de Venta, Mantenimiento o Reparación	50 m <sup>2</sup> de área útil (incluye coberturas y estructuras livianas)
Establecimientos de Belleza	50 m <sup>2</sup> de área útil
Centros de Diversión o Esparcimiento	10 m <sup>2</sup> de área útil

Nota 1.- En las áreas D y E se exigirá solamente el 75% de lo indicado en el cuadro N° 4, salvo que se trate de proyectos de envergadura o proyectos especiales con más de 500.00 m<sup>2</sup> de área techada, en los que se exigirá el 100% de lo indicado en el Cuadro N° 4.

Nota 2.- En los locales ubicados frente a la Av. Primavera, deberá considerarse un 50% adicional de lo indicado en el presente Cuadro.

**Además se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones para el diseño y requerimiento de los estacionamientos:**

(...)

- j) En edificaciones nuevas, deberán respetarse las áreas verdes y árboles existentes en las bermas frente al lote a edificar; de requerirse modificarlas para acceso de estacionamientos, deberá contarse con el Informe Técnico favorable de la Gerencia de Medio Ambiente y Obras Públicas, previo a la presentación del anteproyecto o proyecto.

**“ARTÍCULO 11°.- FORMALIDADES DE LOS ESTACIONAMIENTOS AUTORIZADOS FUERA DEL LOTE**

(...)

2. El arrendamiento de espacios de estacionamiento será acreditado mediante Contrato Legalizado Notarialmente, en el que se indique la disponibilidad de los espacios que

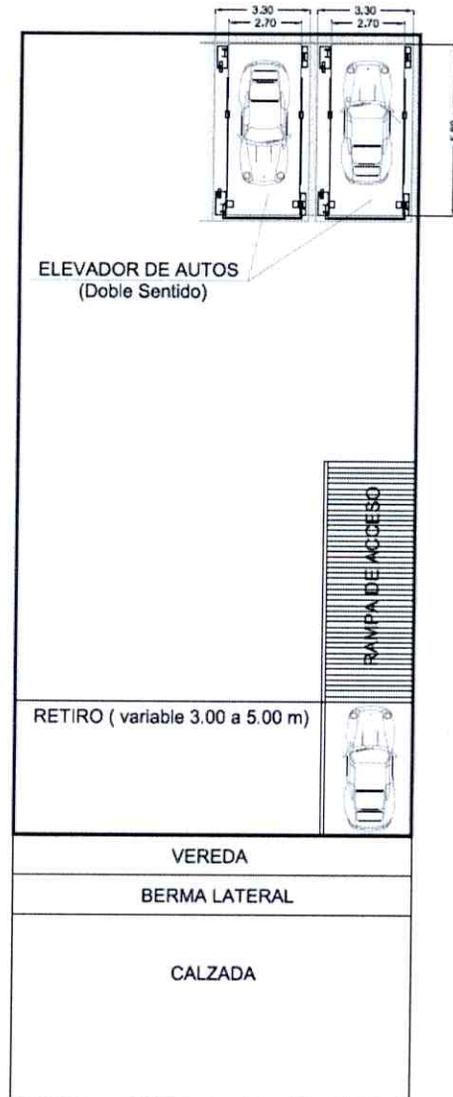
cubran el déficit de estacionamiento del local comercial y una Declaración Jurada con legalización notarial, comprometiéndose a mantener el Contrato de Arrendamiento en tanto esté en vigencia la Autorización Municipal del Establecimiento y se destine el local comercial al giro autorizado; lo que será, materia de verificación y de comprobarse el incumplimiento de estas condiciones, será causal de revocatoria de la Autorización de Funcionamiento otorgada.

(...)

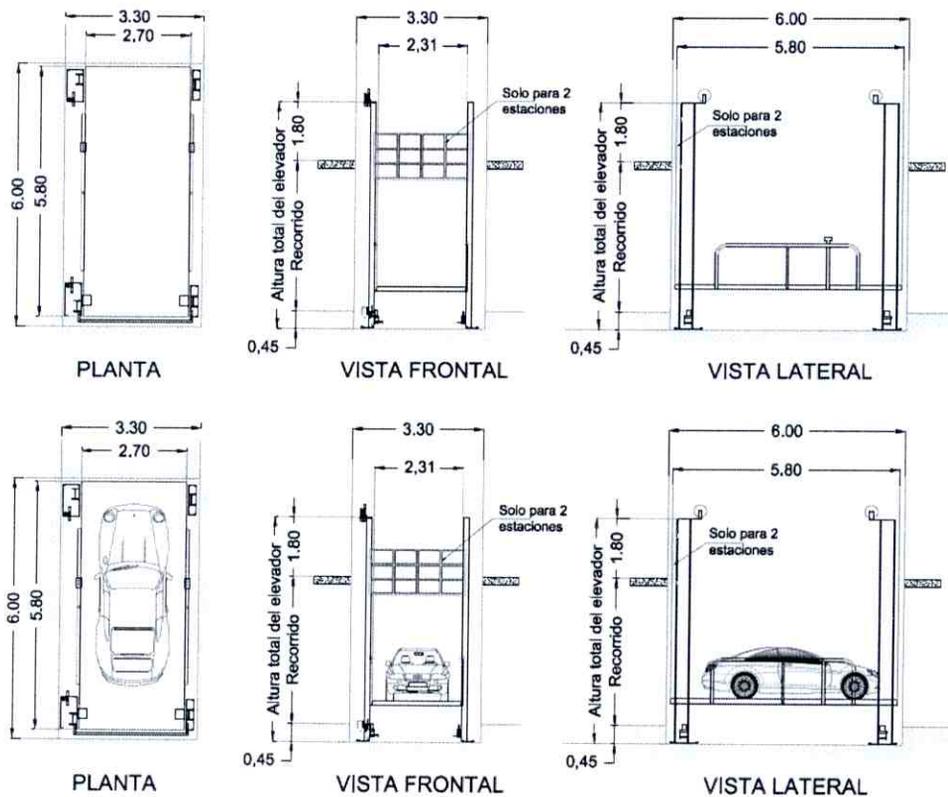
**“ARTÍCULO 12º.- ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

(...)

6. Podrán utilizarse ascensores de vehículos como alternativa a las rampas de acceso. Su instalación no podrá ser ubicada en el área de retiro frontal de la edificación por ser una instalación de carácter permanente de acuerdo a lo indicado en el RNE, solo se permitirá en el interior del lote de acuerdo a los gráficos siguientes:



Esquema de Ubicación de Elevador de Autos



**Dimensiones Mínimas de Elevador de Autos**

**"ARTÍCULO 14º.- ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS**

Todas las áreas destinadas a estacionamientos de vehículos, incluyendo edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales de 10 unidades de vivienda a más, deberán disponer de una zona especial adicional para el parqueo exclusivo de bicicletas de por lo menos 5% de su área total, no pudiendo ser esta en ningún caso menor al área requerida para el estacionamiento de 10 bicicletas.

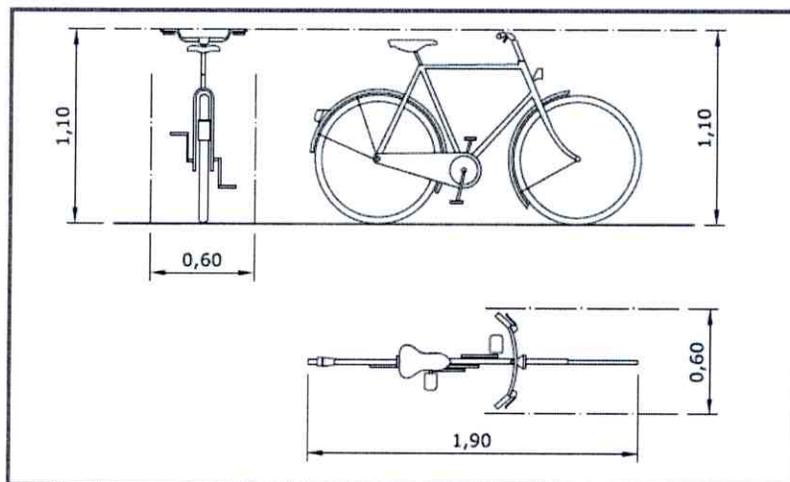
En el caso de áreas de estacionamiento para Edificaciones Multifamiliares y Conjuntos Residenciales con menos de 10 unidades de vivienda, (en el lote) se requerirá el número de estacionamientos establecidos por unidad de vivienda en el Cuadro N° 5.

(...)

Los estacionamientos para bicicletas deberán ubicarse en el primer piso del área de estacionamiento de vehículos y podrán estar en distintas ubicaciones siempre que sean de fácil acceso para los usuarios, incluyendo rampas, (si el nivel del primer piso fuera distinto al de las aceras). Todos los estacionamientos para bicicletas deben ubicarse dentro del lote y contar con sistemas de control y vigilancia para las bicicletas.

El diseño del estacionamiento de bicicletas debe brindar un confort óptimo al usuario, con suficiente espacio para las maniobras de las bicicletas; su distribución puede ser horizontal, vertical, etc.

El espacio que ocupa una bicicleta está determinado por su longitud, ancho del manubrio y altura; para el diseño del estacionamiento de bicicletas se debe considerar como mínimo las medidas siguientes: 1.90 ml de longitud, 0.60 ml de ancho y una altura de 1.10 ml., de acuerdo al siguiente gráfico:



**Dimensiones mínimas de una bicicleta**

**“Artículo 15°.- ÁREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA**

1. (...)

DESCRIPCIÓN	ÁREA A	ÁREA B	ÁREA C	ÁREA D	ÁREA E
ÁREA MÍNIMA	120.00 m <sup>2</sup>	110.00 m <sup>2</sup>	90.00 m <sup>2</sup>	80.00 m <sup>2</sup>	70.0 m <sup>2</sup>

**2. Aplicación de Áreas**

En las Áreas A, B y C el área mínima por unidad de vivienda se aplicará al 100% de las unidades de vivienda que se edifiquen en cada lote, no admitiéndose unidades de vivienda con áreas menores, en ningún caso. En las edificaciones ubicadas en las Áreas D y E se puede admitir hasta un 30% de unidades de vivienda con áreas menores a lo señalado. **(ÁREA D=80.00 m<sup>2</sup>.; ÁREA E=60.00 m<sup>2</sup>.)**

En el Área E, en los lotes con áreas o frentes menores al normativo, solo admitirá la edificación como máximo de dos unidades de vivienda; siempre que cumplan con lo señalado en la presente norma.

(...)

**“Artículo 16°.- ÁREAS LIBRES**

**1. Definición**

Es la superficie de terreno, donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales de las áreas techadas, sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de propiedad. (R.N.E., Norma G.040, Definiciones).

(...)

**3. Área libre en Edificaciones Residenciales en Esquina**

(...)

Si se resuelve la iluminación y ventilación hacia el exterior de la edificación, es decir hacia los frentes que dan hacia espacios públicos, de todos los ambientes habitables (sala, comedor y dormitorios) de todas las unidades de vivienda de la edificación, se podrá considerar una reducción adicional del 2% del área libre requerida según el Área Diferenciada correspondiente, de acuerdo a lo siguiente:

- Área A: 33 % del área del lote.
- Área B: 33 % del área del lote.
- Área C: 28 % del área del lote.
- Área D: 23 % del área del lote.
- Área E: 23 % del área del lote.

(...)

## **“Artículo 17°.- ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN**

### **1. Plano de Alturas Máximas de Edificación por Lotes**

*El Plano de Alturas de Edificación del Distrito de San Borja, ha sido aprobado por la Ordenanza N°1063-MML y modificado por la Ordenanza N° 1444-MML. En estricta sujeción a dichas Ordenanzas Metropolitanas se ha elaborado el Plano de Alturas de Edificación a nivel de lotes, para una correcta y clara aplicación, dicho plano forma parte de la presente norma como Anexo N° 02.*

*En el caso de Acumulación de Lotes, se mantiene la altura máxima de edificación de cada lote original antes de la acumulación.*

*La Comisión de Revisión de Normas Urbanas de San Borja (CRNU-SB), podrá establecer excepciones al párrafo anterior, siempre que se favorezca el crecimiento ordenado de la zona, considerando los criterios generales establecidos en las normas vigentes, para lo que emitirá un Informe Urbano que sustente debidamente la excepción del caso.*

*No se permitirá edificar hasta la altura máxima establecida en el Plano de Alturas vigente, para ningún uso, en los lotes que no tengan el área y frente mínimo establecido para cada Área diferenciada del distrito, pudiendo alcanzar la altura del renglo inmediato inferior, excepto en las zonas en que la altura máxima sea 3 pisos, los que serán permitidos.*

### **2. Aplicación del Plano de Alturas**

(...)

- j) En zonas Residenciales de Densidad Media – RDM y Residenciales de Densidad Alta – RDA, que de acuerdo al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, se permita el uso comercial y se proyecte el uso exclusivo de comercio en toda la edificación; la altura máxima de edificación quedara definida por el número de pisos permitidos para RDM y RDA, sin sobrepasar la altura en metros lineales establecidas para las Zona Comerciales respectivamente.*
- k) En los lotes originales habilitados para vivienda unifamiliar, del Conjunto Residencial Torres de San Borja, y en la zona de la Coop. 24 de Setiembre, se permitirá un máximo de 3 unidades de vivienda, con una altura máxima de 4 pisos, sin usos de azotea, ni requerimiento de estacionamiento, siempre que, cumpla con las normas de seguridad de la edificación y resuelvan todos los demás aspectos reglamentarios establecidos en la presente ordenanza y demás normas aplicables.*

### **3. Alturas Máximas de Edificaciones Multifamiliares**

(...)

- En caso de lotes que cumplan con el área mínima, pero no con el frente mínimo, se podrá considerar una tolerancia de hasta 20% del frente mínimo establecido siempre que resuelvan los accesos y circulación vehiculares, así como todos los demás aspectos reglamentarios establecidos en la presente ordenanza y demás normas aplicables.*

#### **4. Excepciones al Requerimiento de Áreas y Frente Mínimo de Lote**

(...)

- a. Cuando en los lotes colindantes (derecho e izquierdo) ya se haya construido una edificación que ha alcanzado la altura máxima permitida.
- b. Cuando en los lotes colindantes se encuentre construido un edificio de equipamiento de salud o educación, o de oficinas administrativas o servicios comerciales o de culto, que se hayan ejecutado con la respectiva licencia municipal y/o cuenten con la Autorización Municipal de Funcionamiento definitiva

(...)

- c. En todos los casos en que la altura máxima indicada en el Plano de Alturas indique 4 Pisos, se permitirá que se alcance esta altura, a las edificaciones que consideren un máximo de 6 unidades de vivienda como desarrollo total, en todo el lote, en un solo bloque o edificio de departamentos. En estos casos solo se permitirá el uso de azoteas para uso común.

(...)

#### **6. Alturas en Esquinas**

(...)

- c) La Comisión de Revisión de Normas Urbanas de San Borja (CRNU-SB), podrá evaluar los casos de lotes en esquina, no contemplados en la presente norma, para determinar si es factible que alcancen la altura máxima de 4 pisos para usos residenciales, teniendo en cuenta los principios de ordenamiento del paisaje urbano y la consolidación de las edificaciones existentes, debiendo emitir el Informe Técnico Especial sustentatorio en cada caso.

#### **7. Ampliación de Edificaciones Existentes**

(...)

- b) Las ampliaciones a partir del 4to. Piso deberán presentar los estudios técnicos que se precisan en el RNE.

(...)

#### **“Artículo 18° AZOTEAS**

(...)

- l) En el caso de ampliación de azoteas sobre edificaciones existentes, que han alcanzado la altura máxima permitida en el Plano de Alturas, deberán respetar el retiro de 3.00 ml en el frente de fachada que da hacia la vía pública establecido en el inciso d) de la presente norma. Además, toda área techada y los parapetos deberán retirarse, de los lados de los patios de iluminación y ventilación que tengan las medidas mínimas reglamentarias, de acuerdo a lo establecido en el RNE, Título III.1, Arquitectura, Norma A.010, Capítulo III, Artículo 19, a fin de no alterar la relación sección/altura reglamentaria. Asimismo, deberán contar con la autorización de un ingeniero especialista, que garantice la estabilidad estructural del edificio.

(...)

- n) Si el área de intervención altera la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta o del inmueble matriz; se deberá acreditar la

aprobación de los propietarios de las demás unidades inmobiliarias, de acuerdo a lo indicado en el Art. 133° del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157."

(...)

#### **"Artículo 19° RETIROS**

(...)

##### **1. Retiro Frontal.-**

(...)

- a) *Retiro Frontal para Fines Residenciales.- Se podrá usar para estacionamientos, terrazas y jardines de las viviendas, pudiéndose colocar cubiertas temporales de material liviano desmontable, sobre elementos portantes también desmontables. Para poder usar los retiros como extensión de las viviendas, el nivel de estos deberá estar al mismo nivel de la vereda.*

(...)

##### **2. Retiro Posterior.-**

(...)

- a) *Se exigirá un retiro posterior de tres (3) metros en las edificaciones comerciales ubicadas en zonas de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), que colinden con lotes con zonificación residencial,*
- b) *En zonas residenciales en las que se proyecten edificaciones de uso comercial en toda la edificación, que colinden con lotes con zonificación residencial no se requiere el retiro posterior.*

(...)

3. **Jardín de Aislamiento.-** *Es la sección de la vía pública que se ubica entre la vereda y el frente o límite de la propiedad privada. Los Jardines de Aislamiento constituyen parte de la vía pública cuyo suelo, subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público y se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las habilitaciones urbanas. Sobre el área de Jardín de Aislamiento no se permiten las edificaciones ni construcciones de carácter permanente.*

#### **"Artículo 22° CONSIDERACIONES NORMATIVAS**

##### **1. Relacionada con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

(...)

- b) *En las Zonas de Comercio Vecinal (CV), no es obligatorio destinar el predio a uso exclusivo comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial de Densidad Media (RDM); así mismo, se admite el uso mixto para lo cual se considerará lo siguiente:*

(...)

- b. *Cada piso tendrá un uso definido de comercio o vivienda, no se admiten ambos usos en el primer piso.*

(...)

- c) *En las Zonas de Comercio Zonal (CZ), no será obligatorio destinar el predio a uso exclusivo comercial, las edificaciones se pueden destinar íntegramente al uso*

compatible Residencial de Densidad Alta (RDA); así mismo, se admite el uso mixto, para lo cual se considerará lo siguiente:

1. Los locales comerciales se ubicarán solo en los pisos inferiores de la edificación, bajo los pisos de departamentos de vivienda, los que se ubicaran en los pisos superiores.

(...)

- f) La altura máxima de piso a piso de las zonas, locales o edificios comerciales será de 4.00 m.

## 2. **Relacionada con las Compatibilidades de Uso**

(...)

- f) En las edificaciones ubicadas en Zonas OU (Otros Usos), se permitirán los usos de Cafetería, Agencias Bancarias, Cajeros Automáticos, Fotocopiadoras, Venta de Periódicos y Revistas, Puesto de Salud, y otros que sean complementarios a la actividad principal siempre que presten servicios a la entidad titular.

**Artículo 6°.- Modificar el Título del Capítulo III de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de La Zonificación del Distrito de San Borja, que quedara redactado en los siguientes términos:**

### CAPITULO III

#### REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES TEMPORALES Y USO TEMPORAL EN RETIRO

**Artículo 7°.- Modificar los Artículos 24°, 26°, 27°, 28°, 29°, 31° y 32°, del Capítulo III – Reglamento sobre Instalaciones Temporales y Uso Temporal en Retiro, de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de La Zonificación del Distrito de San Borja, que quedara redactado en los siguientes términos:**

#### “Artículo 24°.- DEFINICIONES

(...)

3. *Instalación Temporal sobre el Retiro: Es la que se ubica en el área comprendida entre el límite de propiedad y el retiro reglamentario fijado por la municipalidad. Estas instalaciones son de carácter temporal, provisional y desmontables, consideradas como una ampliación de los usos de la edificación existente, residencial o comercial, que la precede.*

(...)

#### “Artículo 26°.- OTORGAMIENTO DE LAS AUTORIZACIONES PARA INSTALACIONES TEMPORALES Y USO TEMPORAL EN RETIRO

1. La Autorización para Instalación Temporal en Retiro, será otorgada por la Unidad de Obras Privadas y la Autorización para Uso Temporal de Retiro con Fines Comerciales, será otorgada por la Unidad de Licencias Comerciales y Autorizaciones de la Gerencia de Desarrollo Urbano.
2. La Autorización para Instalación y/o Uso Temporal en retiro debe ser solicitada por el propietario, quien deberá acreditar su derecho mediante documentos legalmente aceptados.

3. La Autorización para Instalación y/o Uso Temporal en retiro otorgada tendrá la misma vigencia que la Licencia de Funcionamiento del local comercial, siempre que el propietario cumpla con lo que establece la presente norma.

**"Artículo 27°.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES TEMPORALES EN EL RETIRO**

La instalación Temporal en el Retiro Frontal, se considera como una ampliación de la edificación residencial, comercial o de servicios que la precede y deberá presentar las siguientes características:

**1. Características Generales:**

- a). Las instalaciones temporales en el retiro únicamente se permiten en el primer nivel del predio.
- e) En los distintos elementos de la instalación temporal en retiro, deberán emplearse colores que armonicen con el resto de la edificación, estando prohibido usar colores primarios y/o fosforescentes.
- f) Todas las puertas abrirán hacia el exterior del área de instalación temporal en retiro, no admitiéndose excepciones en ningún caso y no deben en su funcionamiento impedir el libre tránsito de las personas en la vía pública por ningún motivo.
- g) Ningún elemento de las instalaciones temporales en el retiro debe sobresalir del área que ocupa la instalación temporal en retiro, ni invadir en modo alguno la vía pública.
- h) De ser necesario colocar rampas para alcanzar el nivel del piso de la instalación en el retiro, estas se desarrollarán dentro del área de instalación temporal en retiro, quedando prohibido hacer rampas fuera de esta área, en las veredas o en cualquier otra parte de la vía pública.
- i) La Autorización para instalaciones Temporales sobre Retiro, sólo se otorgará para predios que cuentan con Certificado de Conformidad de Obra o Declaratoria de Fábrica sin cargas referidas al retiro o al requerimiento de estacionamientos.
- k) En los locales donde el retiro contemplaba originalmente áreas de estacionamientos, cuyos propietarios hayan habilitado una instalación temporal para fines comerciales, deben proveer el número de estacionamientos eliminados en algún otro lugar, de acuerdo a las normas vigentes; además de satisfacer los estacionamientos requeridos por el incremento del área comercial, de acuerdo a la actividad desarrollada. En caso de no cumplir lo indicado, se deberán retirar las instalaciones.

**2. Características para Instalaciones de Uso Comercial:**

Además de las características generales deberán cumplir las siguientes:

- a). La instalación Temporal en Retiro se permite únicamente en el primer nivel de lotes en zonas comerciales con frente a vías cuya sección contemple estacionamiento público de 5.00 m. frente al lote en el que se colocará la instalación.
- b). Cuando el local comercial principal este ubicado en esquina, la instalación temporal en retiro deberá respetar el ochavo en la esquina, acorde con el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- c). El Retiro Posterior para Fines Comerciales, podrá utilizarse como área verde totalmente arborizada, o como patio techado con techo traslucido y removible a fin de minimizar los ruidos, olores y molestias generadas por el comercio.
- d). En la fachada, el acceso al local comercial deberá ser de vidrio transparente con carpintería de un máximo de 2 pulgadas, el mismo que podrá estar apoyado sobre un alféizar de material desmontable con una altura máxima de 0.90 m., debiendo estar acabado (pintado o revestido) guardando armonía con el conjunto y la fachada de la edificación existente.
- e). En locales ubicados en esquina, el frente que da acceso al local comercial deberá ser necesariamente de vidrio transparente pudiendo ser el otro lado parcialmente opaco, con un alféizar de altura máxima 0.90m. de un material de fácil remoción, debiendo estar acabado (pintado o revestido) y el cerramiento sobre el alféizar traslucido guardando armonía con el conjunto de la edificación existente. La instalación temporal en el retiro debe respetar el ochavo reglamentario, sin excepciones.
- f). En locales comerciales que no hacen esquina, los muros laterales que coinciden con los linderos de propiedad deben ser de albañilería, no se admiten elementos de

*cerramiento, ni tabiquerías, ni separadores internos o puertas que separen ambientes en el área de retiro.*

- g). La construcción podrá llegar como máximo a 3.00m. de altura total en la línea de propiedad colindante con la vía pública y podrá alcanzar una altura máxima de 4.00m. en la línea del retiro establecida para el límite de la edificación, siempre que no sobrepase el alféizar del 2º piso.*
- h). Está prohibido colocar elementos ornamentales, muebles, carteles, avisos, anuncios, macetas, papeleras o cualquier otro elemento en la vía pública o en la parte exterior de la fachada de la instalación en retiro.*
- i). Los colores a emplear en los distintos elementos de la instalación en retiro, deberán ser los mismos del resto de la edificación, o en su defecto, colores que armonicen, estando prohibido usar colores primarios y/o fosforescentes.*
- j). El nivel del piso terminado podrá tener como máximo 1 grada sobre el nivel de vereda, en cuyo caso deberá contar con rampa para discapacitados dentro de la instalación en retiro.*

*(...)*

- n) Cuando se trate de edificaciones con más de un local hacia el retiro, el diseño que se proponga debe ser uniforme para todos los locales, con el fin de mantener la unidad de la fachada de la edificación y el ornato, debiéndose presentar el proyecto completo con la aprobación de los propietarios y copropietarios del edificio que correspondan de acuerdo a ley, aún en los casos en que solo se vaya a efectuar la instalación en el retiro de un solo local. Si posteriormente se pretende la ampliación de otro local deberá respetar el diseño aprobado, sin excepciones.*
- o) En los casos de locales que desean realizar instalación en el retiro, en edificaciones que ya tienen ampliaciones autorizadas en el retiro, el nuevo proyecto debe integrarse a las instalaciones existentes en el retiro de manera armónica para preservar el ornato y la uniformidad de la fachada de la edificación, respetando lo establecido en la presente norma.*
- p) El incremento del área comercial por la ampliación en el retiro genera un incremento del requerimiento de estacionamientos, de acuerdo al uso que se desarrolle en el local, el mismo que deberá ser resuelto en la forma que establecen las normas vigentes.*

### **3. Características para Instalación de Uso o Zona Residencial:**

*Además de las características generales deberán cumplir las siguientes:*

- a). Los cerramientos de fachada frontal y lateral, de ser el caso, serán los cercos de seguridad de rejas metálicas, además de las puertas de acceso.*
- b). La Instalación en el retiro no debe afectar la expresión arquitectónica de la elevación frontal, ni sobrepasar la altura del cerco frontal de la edificación, en caso de tenerlo, a fin de no alterar el perfil de la calle y mantener la estética de la edificación, en caso de no contar con cerco frontal la altura máxima total de la construcción en el retiro no podrá ser mayor a 2.80 m. sobre el nivel de la vereda.*

*(...)*

### **“Artículo 28°.- REQUISITOS DE PRESENTACIÓN**

*Los requisitos de presentación para obtener Autorización para Instalación Temporal en Retiro, son los siguientes:*

- 3. En caso de que el solicitante de la Autorización para Instalación Temporal en Retiro, no sea el propietario del predio, se deberá presentar además la documentación que acredite que cuenta con derecho para colocar la instalación que pretende.*

*(...)*

*Para la obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica de la construcción principal, se tendrá en cuenta la ejecución de la Instalación sobre Retiro autorizada,*

considerando que pueden condicionar o modificar la edificación principal en lo referente a ubicación de ingresos, ventanas, rampas, cercos, rejas, cobertura, etc., Sin embargo, no siendo obras definitivas ni permanentes no formarán parte de los planos para dichos trámites.

La construcción del proyecto principal y la Instalación sobre retiro, estarán sujetas a fiscalización durante la etapa de ejecución; finalizada la construcción del proyecto principal, se podrá iniciar el trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica.

**“Artículo 29°.- OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE USO TEMPORAL DEL RETIRO, CON FINES COMERCIALES**

Los establecimientos que soliciten Autorización de Uso Temporal de Retiro con Fines Comerciales, deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

1. La Autorización de Uso Temporal del Retiro, con fines comerciales es de carácter temporal por el tiempo que dure la actividad comercial, no puede ser traspasada, transferida o heredada, siendo el único documento oficial, el que otorga la Municipalidad, por lo que ésta deberá ser exhibida en todo momento a fin de que pueda ser identificada tanto por las Autoridades Municipales como por los vecinos y usuarios.
2. La Autorización de uso temporal del retiro, con fines comerciales será otorgada al conductor del local comercial, (arrendatario o propietario), el mismo que deberá contar con la Licencia de Funcionamiento vigente del establecimiento principal.
3. La instalación deberá contar con Autorización de Instalación Temporal sobre Retiro, la misma que debe cumplir con los requisitos estipulados en la presente norma.
4. La actividad económica o de servicios a desarrollarse en el área de retiro deberá ser del mismo giro que se desarrolle dentro del local principal, el mismo que deberá estar debidamente autorizado.

(...)

6. Para el caso de locales comerciales; se deberá presentar copia de la Autorización de Instalación Temporal en Retiro y la Constancia de Terminación de obra de dicha Instalación otorgada por la Unidad de Control Urbano.

(...)

**“Artículo 31°.- REQUISITOS PARA AUTORIZACIÓN DE USO TEMPORAL DE RETIRO CON FINES COMERCIALES**

Los requisitos para la obtención de la Autorización de Uso Temporal de Retiro con Fines Comerciales son los siguientes:

(...)

3. Autorización de Instalación Temporal sobre Retiro a nombre del propietario, de ser necesario.

(...)

**“Artículo 32°.- MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA INSTALACIÓN TEMPORAL EN ÁREA DE RETIRO**

El propietario en caso de uso residencial o el conductor del local comercial, en caso de uso comercial están obligados a mantener la INSTALACION en perfecto estado de conservación, debiendo efectuar anualmente, la limpieza y/o pintado de los elementos constructivos a fin de conservar el ornato del distrito.

**Artículo 8°.-** Modificar los Artículos 35°, 36° y 37° del Capítulo IV – Niveles Operacionales de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de La Zonificación del Distrito de San Borja, que quedara redactado en los siguientes términos:

**“Artículo 35°.- CONDICIONES GENERALES**

(...)

7. Las puertas de los locales comerciales deberán abrirse hacia el exterior del local o lote en el que se ubican, en ningún caso podrán invadir o utilizar la vía pública, esto incluye las rejas u otros elementos de seguridad. (RNE NORMA A130 ART 6)

(...)

**“Artículo 36°.- NIVELES OPERACIONALES DE LAS ACTIVIDADES EN ZONAS RESIDENCIALES (RDB- RDM-RDA)**

(...)

**CUADRO N° 9**

ACTIVIDAD PERMITIDA	ZONA	AREA MÁXIMA PERMITIDA	ESPECIFICACIONES
(...)			
<b>EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO</b>	<b>RDB, RDM, y RDA</b>	Uso exclusivo en todo el lote.  El número máximo de pisos es el que se señala en el Plano de Alturas vigente.	(...) <ul style="list-style-type: none"> <li>Los edificios de estacionamiento podrán ubicarse en lotes con zonificación RDB, RDM y RDA; además de lo indicado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito.</li> <li>Las fachadas y coberturas, si las tuviera, deben ser especialmente diseñadas en armonía con las edificaciones colindantes.</li> <li>Las Playas o Edificios de estacionamientos debidamente autorizados en los que se ubiquen los espacios adquiridos o arrendados para resolver el déficit de estacionamiento para la obtención de una Licencia o Autorización municipal, deberán contar con un anuncio o aviso adosado al cerco, donde se consigne la capacidad de la playa o edificio de estacionamientos, las personas naturales o jurídicas con los que tienen contrato y el número de estacionamientos asignados a ellas. Del mismo modo, al interior del edificio o playa de estacionamiento deberán señalizarse los espacios destinados a cada establecimiento, por medio de un distintivo que los identifique claramente siendo estos para uso exclusivo</li> </ul>

CUADRO N° 9 (Continuación...)

ACTIVIDAD PERMITIDA	ZONA	AREA MÁXIMA PERMITIDA	ESPECIFICACIONES
PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO	RDB, RDM, y RDA	Uso exclusivo en todo el lote.	<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Podrán ubicarse en cualquier Zona del distrito, además de lo indicado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito.</li> <li>• Las fachadas y coberturas, si las tuviera, deben ser deberán ser especialmente diseñadas en armonía con las edificaciones colindantes</li> <li>• Las Playas o Edificios de estacionamientos debidamente autorizados en los que se ubiquen los espacios adquiridos o arrendados para resolver el déficit de estacionamiento para la obtención de una Licencia o Autorización municipal, deberán contar con un anuncio o aviso adosado al cerco, donde se consigne la capacidad de la playa o edificio de estacionamientos, las personas naturales o jurídicas con los que tienen contrato y el número de estacionamientos asignados a ellas. Del mismo modo, al interior del edificio o playa de estacionamiento deberán señalarse los espacios destinados a cada establecimiento, por medio de un distintivo que los identifique claramente siendo estos para uso exclusivo</li> </ul>
CENTROS DE ENSEÑANZA PRE-ESCOLAR (Nidos o Jardín)	RDB, RDM, y RDA	Uso exclusivo en todo el lote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podrán ubicarse frente a vías locales, siempre que se encuentren frente a un parque, excepto en los Conjuntos Residenciales Torres de Limatambo y Torres de San Borja.</li> <li>• Los centros educativos ubicados en áreas residenciales deberán respetar la imagen urbana, no permitiéndose en las fachadas, colores primarios, pinturas, figuras u otro elemento que altere el ornato.</li> <li>• Debe contar con la Resolución del Ministerio de Educación, que autorice el funcionamiento del local educativo.</li> <li>• El local deberá estar en el primer piso cumpliendo con el área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación. En este espacio no se podrán realizar actividades ni presentaciones con equipos de sonido u otra fuente sonora que cause molestias al vecindario.</li> <li>• El local deberá cumplir con las normas, establecidas en la Directiva N° 073-2006-DINEBR – MINEDU, u otras que disponga el sector0</li> </ul>

CUADRO N° 9 (Continuación...)

ACTIVIDAD PERMITIDA	ZONA	AREA MÁXIMA PERMITIDA	ESPECIFICACIONES
GUARDERIAS CASA CUNA	RDB, RDM, y RDA	Uso exclusivo en todo el lote.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podrán ubicarse preferentemente frente a vías locales, excepto en los Conjuntos Residenciales Torres de Limatambo y Torres de San Borja</li> <li>Las Guarderías ubicadas en áreas residenciales deberán respetar la imagen urbana, no permitiéndose en las fachadas, los colores primarios, pinturas de figuras u otro elemento que altere el ornato.</li> <li>No estará permitida la ampliación al giro de nido y se ubicaran en un radio de influencia máximo de 250.00 m.</li> <li>El local deberá estar en el primer piso y cumplir con el área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación. En este espacio no se podrán realizar actividades ni presentaciones con equipos de sonido u otra fuente sonora que cause molestias al vecindario</li> </ul>
ESTIMULACION TEMPRANA	RDB, RDM, y RDA	Uso exclusivo en todo el lote.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podrán ubicarse preferentemente frente a vías locales, excepto en los Conjuntos Residenciales Torres de Limatambo y Torres de San Borja</li> <li>Los Centros de Estimulación Temprana ubicados en áreas residenciales deberán respetar la imagen urbana, no permitiéndose en las fachadas, los colores primarios, pinturas de figuras u otro elemento que altere el ornato.</li> <li>No estará permitida la ampliación al giro de nido y se ubicaran en un radio de influencia máximo de 250.00 m.</li> <li>El local deberá estar en el primer piso y cumplir con el área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación. En este espacio no se podrán realizar actividades ni presentaciones con equipos de sonido u otra fuente sonora que cause molestias al vecindario</li> </ul>

**“Artículo 37°.- NIVELES OPERACIONALES DE LAS ACTIVIDADES EN ZONAS COMERCIALES (CL-CV-CZ)**

(...)

6. Niveles Operacionales y Restricciones Generales

En todas las zonas comerciales (CL-CV-CZ), se respetarán los siguientes niveles operacionales y restricciones:

(...)

b) El Horario de Trabajo general es de 7:00 a 23:00 horas.

(...)

- b. Para los giros de Cines, el horario de funcionamiento será de 10.00 a.m. a 02.00 a.m. del día siguiente.
- c. Para los giros de Restaurantes, Fuentes de Soda, Cafetería, Sandwicheras y demás establecimientos de expendio de comida, el horario de funcionamiento será de 7:00 a.m. a 02:00 a.m. del día siguiente.
- d. Para los giros de Discoteca, Pub, Karaoke, el horario de atención será de Domingos a Jueves desde las 18:00 horas, hasta las 01:00 horas del día siguiente y Viernes, Sábado y víspera de feriados desde las 18:00 horas hasta las 03 horas del día siguiente.

- e. Para los giros de Casinos y Tragamonedas el horario de atención será de Domingos a Jueves desde las 8:00 horas, hasta las 01:00 horas del día siguiente y los Viernes, Sábado y víspera de feriados las 24 horas.

**“Artículo 38°.- NIVELES OPERACIONALES PARA EL EQUIPAMIENTO URBANO**

**CUADRO N° 14**

	<b>NIVEL</b>	<b>RADIO DE INFLUENCIA</b>	<b>ÁREA MÍNIMA DE LOTE</b>	<b>RESTRICCIONES</b>
<b>EDUCACIÓN BÁSICA REGULAR</b>	<i>Inicial (Centros Pre-Escolares)</i>	250 ml.	300 m2	<i>De acuerdo a lo establecido para las áreas residenciales</i>
	<i>Guardería (Casa Cuna)</i>	250 ml.	300 m2	<i>De acuerdo a lo establecido para las áreas residenciales</i>
	<i>Primaria</i>	1,200 ml.	1,200 m2	<i>Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Vecinal</i>
	<i>Secundaria</i>	1,200 ml.	1,200 m2	<i>Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Vecinal</i>

**Artículo 9°.-** Modificar los Artículos 40°, 41°, 46°, 54°, 56°, 57° y 58° del Capítulo V – Estándares de Calidad de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de La Zonificación del Distrito de San Borja, que quedara redactado en los siguientes términos:

**“Artículo 40°.- RESTAURANTES Y FUENTES DE SODAS**

(...)

**b) Estándares de Calidad y Niveles Operacionales:**

(...)

13. Los ductos y chimeneas deben tener un recorrido directo hacia el exterior de la edificación, con las siguientes características:

(...)

- b. La instalación no debe alterar la fachada ni los aspectos estéticos y arquitectónicos de la edificación.

(...)

**“Artículo 41°.- PANADERIAS Y PASTELERIAS (con elaboración)**

(...)

**b) Estándares de Calidad y Niveles Operacionales:**

(...)

2. Deberán contar con extractor de humos, ductos y chimeneas con un recorrido directo hacia el exterior de la edificación, con las siguientes características:

(...)

- b. La instalación no debe alterar la fachada ni los aspectos estéticos y arquitectónicos de la edificación.

(...)

**“Artículo 46°.- CENTRO RESIDENCIAL GERONTOLÓGICO (C.R.G) - (Casa de Reposo)**

(...)

**b) Estándares de Calidad y Niveles Operacionales:**

Los Centros Residenciales Gerontológicos, encuentran ubicación conforme en las vías indicadas en el Índice de Usos y además en las vías locales de todas las zonas residenciales, no exigiéndose el uso de vivienda.

**“Artículo 54°.- CALL CENTER**

(...)

**b) Estándares de Calidad y Niveles Operacionales:**

(...)

7. En las zonas comerciales CV y CZ, se permitirá el uso mixto,

**“Artículo 56°.- ENSEÑANZA PRESCOLAR (Nidos o Jardín)**

(...)

**b) Estándares de Calidad y Niveles Operacionales:**

Los Centros de Educación Inicial CEI (Nido o Jardín) encuentran ubicación conforme en las zonas y vías indicadas en el Índice de Usos y además en las vías locales de las zonas residenciales del distrito siempre que estén ubicados frente a un parque, no exigiéndose el uso de vivienda.

(...)

**“Artículo 57°.- GUARDERIA (Casa-Cuna)**

(...)

**b) Estándares de Calidad y Niveles Operacionales:**

1. No estará permitida la ampliación al giro de guardería y se ubicaran en un radio de influencia máximo de 250.00 m.
2. El local deberá estar en el primer piso y con un área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación. En este espacio no podrán realizar actividades, presentaciones o similares con equipo de sonido u otra fuente sonora que cause molestias al vecindario.
3. La guardería deberá presentar el siguiente acondicionamiento:
  - a. Área de cuidado y enseñanza-aprendizaje.
  - b. Área administrativa.
  - c. Área de apoyo técnico (psicología, pedagogía, etc.).
  - d. Área de preparación de alimentos, comedor y servicios sanitarios que se adapten a las necesidades de los menores.
  - e. Ludoteca y biblioteca.
  - f. Patio de juegos.
  - g. Depósito.

- h. En las demás condiciones técnicas deberá seguir los parámetros fijados para un nido.*
  - i. No podrán realizar actividades, presentaciones o similares con equipo de sonido u otra fuente que cause molestias al vecindario.*
4. El local deberá cumplir con las normas, estipuladas en la Directiva N° 073-2006-DINEBR – MINEDU y otras que disponga el sector.

**“Artículo 58°.- ESTIMULACION TEMPRANA**

(...)

**b) Estándares de Calidad y Niveles Operacionales:**

1. No estará permitida la ampliación al giro de nido y se ubicaran en un radio de influencia máximo de 250.00 metros.
  2. El local deberá estar en el primer piso y con un área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación. En este espacio no podrán realizar actividades, presentaciones o similares con equipo de sonido u otra fuente sonora que cause molestias al vecindario.
  3. El Centro de estimulación Temprana deberá presentar el siguiente acondicionamiento:
    - a. Área administrativa
    - b. Área Médica, el mismo que dispondrá de los siguientes ambientes:
      - Consultorio Pediátrico.
      - Consultorio Psicólogo,
      - Consultorio Nutricionista
      - Oficina de trabajo Social.
    - c. Sala Usos Múltiples para realizar actividades, presentaciones o similares.
    - d. Área educativa, con los siguientes ambientes:
      - Sala de profesores.
      - Sala de actividades.
      - Sala de descanso.
      - Sala de música,
      - Cunero
    - e. Área de preparación de alimentos, comedor y servicios sanitarios que se adapten a las necesidades de los menores.
    - f. Ludoteca y biblioteca.
    - g. Patio de juegos.
    - h. Depósito.
    - i. No podrán realizar actividades, presentaciones o similares con equipo de sonido u otra fuente que cause molestias al vecindario.
  4. El local deberá cumplir con las normas específicas del sector, estipuladas en la Directiva N° 073-2006-DINEBR – MINEDU.
-