

DECRETO DE ALCALDÍA N° 002-2008-MSB-A

San Borja, 21 de Enero de 2008.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BORJA

Visto, el Informe N° 001-2008-MSB-GDEC de fecha 08.01.2008 de la Gerencia de Desarrollo Económico y de la Ciudad , el Informe N° 060-2007-MSB-GDEC de fecha 07.12.2007 de la Gerencia de Desarrollo Económico y de la Ciudad y el Informe N° 016-2008-MSB-GAJ de fecha 11.01.2008 de la Gerencia de Asesoría Jurídica.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 27680, concordado con el 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, el Art. 42 de la Ley N° 27972, establece que los decretos de alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no son de competencia del concejo municipal.

Que, mediante Ordenanza N° 1063-MML la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprueba 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,

Que, el Art. 6° de la Ordenanza N° 1063-MML establece que la Municipalidad Distrital de San Borja en estricta sujeción a los planos y normas aprobadas en dicha Ordenanza, formule y apruebe, por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños mínimos de Departamentos y Área Libre, para su aplicación en su jurisdicción.

Que, la Segunda Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 1063-MML, dispone que la Municipalidad Distrital de San Borja en estricta sujeción con las calificaciones y rangos establecidos en los Planos de Zonificación y Alturas, así como en las Normas Generales de Zonificación aprobados por dicha Ordenanza, formule y apruebe, por Decreto de Alcaldía, la Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y los Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas en el Distrito.

Estando a lo expuesto, con el visto bueno de la Gerencia Municipal, Gerencia de Asesoría Jurídica y Gerencia de Desarrollo Económico y de la Ciudad y, a lo dispuesto en el inciso 6) del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

DECRETA:

Artículo Primero.- Aprobar El Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación en el Distrito de San Borja, que forma parte integrante del presente Decreto y que será publicado en la página web de la Municipalidad de San Borja, www.munisanborja.gob.pe.

Artículo Segundo.- Aprobar el Anexo N° 01 - Plano de Zonificación por Lotes y el Anexo N° 02 - Plano de Alturas de Edificación por Lotes, elaborados por la Municipalidad de San Borja en base a los planos aprobados por la Ordenanza N° 1063-MML y que serán

publicados en la página web de la Municipalidad de San Borja, mencionada en el Artículo Primero.

Artículo Tercero.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Gerencia de Fiscalización, el cumplimiento de las normas aprobadas por el presente Decreto de Alcaldía.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA- En el caso de controversias sobre cualquier tema mencionado en el presente decreto, se deberá solicitar informe técnico a la Gerencia de Desarrollo Económico y de la Ciudad, quien evaluará estrictamente los casos en el marco de los criterios establecidos en las normas vigentes.

SEGUNDA- Las normas técnicas no establecidas en el presente reglamento, se regirán por el Reglamento Nacional de Edificaciones y las normas de cada ministerio o sector correspondiente.

TERCERA- El presente Decreto entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

POR TANTO:

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, Y CUMPLASE.

**REGLAMENTO DE EDIFICACIONES Y NORMAS
COMPLEMENTARIAS DE LA ZONIFICACIÓN
DEL DISTRITO DE SAN BORJA**

INDICE

CAPITULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1° Zonificación

Artículo 2° Plano de Zonificación por Lotes

Artículo 3° Zonas Residenciales

1. Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB)
2. Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM)
3. Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA)
4. Conjuntos Residenciales

Artículo 4° Zonas Comerciales

1. Zonificación Comercio Local (CL)
2. Zonificación Comercio Vecinal (CV)
3. Zonificación Comercio Zonal (CZ)

Artículo 5° Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

1. ZRE- 1 (San Juan Masías)
2. ZRE- 2 (El Bosque y El Bosque de San Borja)
3. ZRE- 3 (Pequeños Agricultores Todos los Santos)
4. ZRE- 4 (Papa Juan XXIII)

Artículo 6° Equipamiento Urbano

1. Zona de Recreación Pública (ZRP)
2. Otros Usos (OU)
3. Educación (E)
4. Salud (H)

Artículo 7° Áreas Diferenciadas

1. Plano de Áreas Diferenciadas
2. Definición y límites
 - Área A
 - Área B
 - Área C
 - Área D
 - Área E

CAPITULO II: PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 8° Estacionamientos

1. Estacionamientos en edificaciones residenciales
2. Estacionamientos en edificaciones comerciales- Cuadro N° 01
3. Estacionamientos en Sótanos y Semisótanos

Artículo 9° Retiros

1. Retiro frontal
2. Retiro posterior en edificaciones comerciales
3. Jardín de aislamiento – Alineamiento de fachada

4. Construcción Temporal en Retiro
5. Para Uso Residencial
6. Para Uso Comercial

Artículo 10° Áreas mínimas de Vivienda

1. Definición de Áreas
2. Aplicación de Áreas
3. Criterio de Densidad

Artículo 11° Área Libre

1. Definición
2. Área libre en Edificaciones Residenciales
3. Área libre en Edificaciones Residenciales en Esquina
4. Área libre en Conjuntos Residenciales
5. Área Libre en Edificaciones Comerciales
6. Área Libre en OU y Equipamiento Urbano

Artículo 12° Altura De Edificación

1. Plano de Alturas de Edificación por lotes
2. Consideraciones para su aplicación
3. Aplicación de colindancia de alturas
4. Alturas en esquinas
5. Ampliación de edificaciones existentes

Artículo 13° Azoteas

1. Consideraciones Generales para su Uso
2. Azotea de Uso Privado o Exclusivo
3. Azotea de Uso Común

Artículo 14° Registro Visual

1. Normas para el Control de Registro Visual
2. Lotes colindantes con parques

CAPITULO III: NIVELES OPERACIONALES

Artículo 15° Niveles Operacionales de las actividades en Zonas Residenciales

1. Criterios Aplicados en las Zonas Residenciales
2. Actividades Permitidas- Cuadro N° 02
3. Excepciones - Cuadro N° 03
4. Niveles Operacionales en Zonas Residenciales- Cuadro N° 04
5. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales-Cuadro N° 05

Artículo 16°: Niveles Operacionales de las actividades en Zonas Comerciales

1. Actividades Permitidas no Consideradas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades urbanas
2. Actividades no Permitidas
3. Niveles Operacionales de actividades en Comercio Local
4. Niveles Operacionales de actividades en Comercio Vecinal
5. Niveles Operacionales de actividades en Comercio Zonal
6. Niveles Operaciones y Restricciones Generales - Cuadro N° 06

Artículo 17°: Niveles Operacionales para el Equipamiento Urbano

1. Actividades Educativas -Cuadro N° 07
2. Actividades de Salud
3. Actividades Administrativas

CAPITULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1° Zonificación

La zonificación es el conjunto de normas técnico-urbanísticas que regulan el uso de suelo definiendo en el territorio zonas urbanas con características homogéneas en función del tipo de urbanización, lotización, densidad poblacional, etc.; estableciéndose una herramienta de planificación que permite direccionar las actividades y el crecimiento de las edificaciones acorde con los lineamientos de los Planes distritales en el marco del Plan de Desarrollo Metropolitano.

La zonificación regula el ejercicio del derecho de uso del suelo de la propiedad inmueble y se concreta en Planos de Zonificación, Plano de Alturas de Edificación, Normas Generales de Zonificación, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad, Niveles Operacionales e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Todos estos instrumentos normativos deben considerarse conjuntamente para la expedición de licencias de obra y funcionamiento, certificados y autorizaciones municipales.

Artículo 2° Plano de Zonificación por Lotes

El Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Borja corresponde a la Ordenanza N° 1063-MML, la misma que aprueba 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.

La Municipalidad de San Borja, en estricta sujeción a dicha Ordenanza Metropolitana ha elaborado el Plano de Zonificación a nivel de lotes, para una correcta y clara aplicación, dicho plano forma parte del presente Decreto de Alcaldía como Anexo N° 01.

La Zonificación se aplica a cada lote y en el caso de Acumulación de Lotes, se mantiene tanto la zonificación como los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de los lotes originales antes de la acumulación. La Gerencia de Desarrollo de la Ciudad podrá establecer excepciones al párrafo anterior, en el caso que sea adecuado para el entorno urbano, considerando los criterios generales establecidos en las normas vigentes.

Artículo 3° Zonas Residenciales

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiendo aceptar además otros usos compatibles de acuerdo a lo especificado en la presente norma y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. El Plano de Zonificación del Distrito de San Borja establece Zonas de Baja Densidad (RDB), Zonas de Media Densidad (RDM) y Zonas de Alta Densidad (RDA).

1. Zonificación Residencial de Densidad Baja -RDB

Caracterizada por el uso exclusivamente residencial de tipo unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar de baja densidad. Se ubica generalmente en las vías internas y comprende la mayor parte del Distrito.

2. Zonificación Residencial de Densidad Media-RDM

Caracterizada por el uso residencial unifamiliar, multifamiliar y conjunto residencial de densidad media, entre los cuales se encuentran los conjuntos residenciales de las Torres de San Borja y las Torres de Limatambo.

3. Zonificación Residencial de Densidad Alta-RDA

Caracterizada por el uso residencial multifamiliar de densidad alta, cuya ubicación corresponde a los Ejes Viales Metropolitanos.

4. Conjuntos Residenciales

Corresponde al conjunto de edificaciones, destinadas a uso residencial multifamiliar, en un lote urbano igual o mayor a 2,500m², con acceso común desde la vía pública, cuyo terreno es de dominio común de los propietarios de las unidades de vivienda construidas sobre este. Las edificaciones podrán ser independientes, con áreas de dominio exclusivo y accesos y circulaciones verticales individuales. En todos los casos podrán tener depósitos, cisterna, tanque elevado, servicios contra incendios, gas centralizado u otros servicios comunes. Los Conjuntos Residenciales pueden ubicarse en cualquier tipo de Zonificación a excepción de los lotes con Zonificación CZ, definida en los Centros Comerciales.

Artículo 4° Zonas Comerciales

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos comerciales y de servicios; dependiendo del radio de acción e intensidad de usos, el Plano de Zonificación del Distrito de San Borja consigna Zonas de Comercio Vecinal (CV), Zonas de Comercio Zonal (CZ) y Zonas de Comercio Local (CL); éstas últimas las establece la Municipalidad de San Borja.

1. Zonificación Comercio Local (CL)

Se considera así al área ocupada por el conjunto de establecimientos comerciales existentes en las Zonas residenciales, producto de la Habilitación Urbana, cuyas características físicas de las edificaciones son las mismas que las del entorno; se ubican generalmente en zonas RDB.

Estas zonas comerciales no se encuentran especificadas en el Plano de Zonificación; están dedicadas a la comercialización de bienes de consumo de uso diario, y de servicios de pequeña magnitud, relacionados a la satisfacción de las necesidades básicas de la población; se permite el uso comercial señalado en el "Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas", en el primer piso de la edificación.

2. Zonificación Comercio Vecinal (CV)

Son Zonas Comerciales destinadas al comercio de artículos al por menor de consumo directo y a prestar servicios de mediana magnitud, generalmente de baja frecuencia de uso, caracterizadas por la presencia de varios establecimientos comerciales o un supermercado, estas zonas figuran en el Plano de Zonificación, en ellas pueden desarrollarse las actividades permitidas en Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

En el distrito de San Borja, las zonas CV se encuentran ubicadas en algunos tramos de las siguientes vías: Rosa Toro, Rémington, Bayletti, Primavera, Van Gogh, Paseo del Bosque, Mercator y Angamos.

En todos los predios zonificados como CV, se aceptan edificaciones con uso exclusivamente Residencial, a excepción de las áreas que conforman los Centros Comerciales diseñados específicamente como tales.

3. Zonificación Comercio Zonal (CZ)

El nivel de servicio de esta zona sobrepasa el ámbito vecinal y abarca a todo o gran parte del distrito y zonas aledañas de los distritos colindantes. En estas zonas pueden desarrollarse las actividades permitidas en Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

En el distrito de San Borja, las zonas CZ corresponden a las vías Metropolitanas y a los principales Centros comerciales

En todos los predios zonificados como CZ, se aceptan edificaciones con uso exclusivamente Residencial, a excepción de las áreas que conforman los Centros Comerciales diseñados específicamente como tales.

Artículo 5° Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

Las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) en el Distrito de San Borja, son aquéllas que por sus características especiales de lotización y de urbanización, no es posible la aplicación equitativa de la norma general y ameritan una reglamentación precisa, que permita su adecuación y regularización.

Las Zonas de Reglamentación Especial que se indican en el Plano de Zonificación, aprobado mediante Ordenanza N° 1063-MML, son las siguientes:

1. ZRE- 1 San Juan Masías
2. ZRE- 2 El Bosque y El Bosque de San Borja
3. ZRE- 3 Pequeños Agricultores Todos los Santos
4. ZRE- 4 Papa Juan XXIII

Artículo 6° Equipamiento Urbano

1. Zona de Recreación Pública (ZRP)

Son espacios urbanos de uso público para la realización de actividades recreativas y de servicios complementarios. Se adjudica esta Zonificación en las bermas parques, plazas y plazuelas. En estas áreas sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias, con las limitaciones que establezca el organismo de control respectivo.

Toda área destinada a Recreación Pública deberá tener acceso directo e irrestricto desde vía pública.

2. Otros Usos (OU)

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales no clasificados anteriormente, como centros cívicos, establecimientos administrativos del estado, culturales, establecimientos institucionales, religiosos, grandes establecimientos deportivos y espectáculos, estadios, coliseos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas.

En el Plano de Zonificación se han considerado como Usos Especiales – OU, los usos institucionales referidos y los servicios comunales y sociales, quedando establecido que si eventualmente se modifican sus actuales usos, estos deberán orientarse a los usos establecidos en el entorno.

3. Educación (E)

El Plano de Zonificación del Distrito de San Borja señala con zonificación *Educación-E*, a los predios que contienen establecimientos de educación pública o privada y que están consolidados en el distrito; sin embargo pueden ubicarse en otras zonas según lo establece el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Los lotes zonificados como "Educación" (E1, E2, E3 o E4), serán compatibles con el Uso Residencial del entorno sin requerir de cambio de zonificación específico, cuando concluyan sus actividades educativas.

4. Salud (H)

El Plano de Zonificación del Distrito de San Borja señala los predios con zonificación Salud (H), a aquellos que contienen Centros Asistenciales de Salud Pública actualmente; sin embargo los establecimientos de Salud Privada pueden ubicarse en otras zonas según lo establece el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Artículo 7° Áreas Diferenciadas

Con la finalidad de facilitar la aplicación normativa se definen áreas con características propias, en cuanto a tamaño del lote, tipo de Urbanización, infraestructura urbana y ubicación, definiéndose las áreas A, B, C, D y E.

No forman parte de estas áreas las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE).

1. Plano de Áreas Diferenciadas

Las áreas A, B, C, D y E, se determinan, tal como se grafica en el plano a continuación.



2. Definición y límites

Área A

Caracterizada por su lotización homogénea, cuyos lotes tienen áreas promedio de 600 metros cuadrados, está conformada por las urbanizaciones Chacarilla del Estanque y Valle Hermoso de Monterrico. Adicionalmente se consideran como parte del área A todos los lotes con áreas iguales o mayores a 600 m² ubicados en la Urbanización Monterrico Norte.

Área B

Caracterizada por su lotización homogénea, cuyos lotes tienen áreas promedio de 400 metros cuadrados, está conformada por las urbanizaciones Mariscal Castilla, La Toma y Monterrico Norte (se consideran solo los predios con áreas menores a 600 m²), e incluye las instalaciones del Cuartel General del Ejército.

Área C

Caracterizada por su lotización homogénea, cuyos lotes tienen áreas promedio de 300 metros cuadrados; esta área presenta la mayor dinámica de densificación y comprende la mayor parte del distrito, delimitada por la Av. Boulevard de Surco, la Av. Javier Prado, la Av. Guardia Civil, la Av. José Gálvez Barrenechea y la Av. Angamos.

Área D

Área ubicada al norte del Distrito delimitada por la Avenida Javier Prado, la Av. Luis Aldana, la Avenida Canadá, la Avenida Circunvalación, el Jirón Mayor José Urdanivia y la Calle Hualgayoc.

Área E

Área comprendida entre el fondo de los lotes que dan al Jirón Ernesto Rutherford, el Jr. Claudio Galeno, la prolongación de la Av. Gálvez Barrenechea, la Avenida Angamos Este y el Jirón General Miguel Iglesias.

Solo en esta área se permite la aplicación del programa "Mi vivienda" y la construcción de viviendas aplicando los parámetros oficiales para viviendas de interés social, adecuando el requerimiento de estacionamientos y altura de edificación a lo estipulado en la presente norma.

CAPITULO II: PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

En el presente capítulo se establecen los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios con el fin de ordenar y orientar el crecimiento urbano, teniendo en cuenta que son **requisitos mínimos para garantizar la calidad de las edificaciones, pudiendo los propietarios superar lo establecido para mejorar la calidad urbana del Distrito.**

La Ordenanza N° 1063-MML establece que la Municipalidad Distrital de San Borja en estricta sujeción a los planos y normas aprobadas en dicha Ordenanza, formule y apruebe, por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños mínimos de Departamentos y Área Libre, para su aplicación en la jurisdicción.

Además de las condiciones de la presente norma se deberá considerar lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones en lo que corresponda

Artículo 8º Estacionamientos

1.Estacionamientos En Edificaciones Residenciales

- a) Para edificaciones residenciales, el número de estacionamientos mínimos por unidad de vivienda, se establece como sigue:

Área A

2 estacionamientos por cada unidad de vivienda o departamento.

Área B

2 estacionamientos por cada unidad de vivienda o departamento.

Área C

1.5 estacionamientos por cada unidad de vivienda o departamento.

2 estacionamientos por cada unidad de vivienda o departamento en caso de predios ubicados en las avenidas: San Borja Norte, San Borja Sur, Del Parque Sur, Del Parque Norte, Boulevard de Surco, Jr. Paseo del Bosque. También las Zonas de Comercio Zonal que se acojan al uso exclusivo residencial.

Área D

1 estacionamiento x cada unidad de vivienda o departamento

Área E

1 estacionamiento x cada (1.5) unidades de vivienda o departamento

- b) Solo se considerará el número entero de estacionamientos; completando las fracciones del total al número inmediato superior.
- c) Los estacionamientos deberán ser resueltos dentro del área de cada lote.
- d) Las nuevas edificaciones residenciales en las áreas A, B y C, con frentes mayores de 12 m solo podrán utilizar hasta un 60 % del frente del lote para estacionamiento privado, porcentaje que incluye el acceso vehicular a los estacionamientos dentro del lote.
- e) Se permiten estacionamientos dobles, para un mismo propietario, constituyendo una sola unidad inmobiliaria. Siempre que se respete lo establecido en el RNE.

Dichos estacionamientos se consideran para el cómputo y corresponden a una misma vivienda.

- f) Todas las edificaciones existentes que cuenten con puertas levadizas que invadan veredas o área de circulación peatonal, deberán colocar un sistema de alarma audio-visual, que alerte al peatón.
- g) En edificaciones nuevas, las puertas de acceso levadizas no deberán invadir las veredas o áreas públicas de circulación peatonal.
- h) Los espacios de estacionamiento deberán tener senderos de salida a la vía pública, libre de obstáculos fijos o móviles.
- i) Las ampliaciones de una misma unidad de vivienda no motivaran una mayor exigencia de estacionamientos, manteniéndose el número original existente. En el caso de las ampliaciones que incrementen el número de unidades de vivienda, requerirán estacionamientos adicionales, sólo para las nuevas viviendas.

2. Estacionamientos en Edificaciones Comerciales

Todos los locales comerciales deberán satisfacer el número de estacionamientos requeridos dentro del lote, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) En general el cálculo de estacionamientos en *Zonas No Residenciales* se establece en base al **área útil**; la misma que excluye los siguientes ambientes:
 - Cuarto de máquinas
 - Incineradores
 - Pasadizos
 - Hall de acceso
 - Escaleras
 - Ascensores
 - Baños
 - Cocinas
 - Zonas de servicios
 - Áreas destinadas a depósito (siempre que este último no exceda el 10% del área de la edificación o local comercial)
 - Áreas de estacionamientos
 - Rampas de acceso y salida.
- b) En las áreas A, B y C se exigirá de manera genérica, un mínimo de un estacionamiento dentro del lote por cada 20 m² de área útil, a excepción de los usos indicados en el Cuadro N° 01
- c) En las áreas D y E se exigirá un mínimo de un estacionamiento dentro del lote por cada 40 m² de área útil, a excepción de los usos indicados en el Cuadro N°01 en que se requerirá el equivalente al 75% de lo establecido en el mismo.
- d) Para los usos comerciales y de Servicios ubicados en la Av. Primavera, deberá considerarse un 50% adicional del número de estacionamientos resultantes de la aplicación del Cuadro N° 01
- e) Para los usos comerciales en lotes con Zonificación Comercio Local (CL), producto de la Habilitación Urbana de la Urbanización, no se exigirá la provisión de estacionamientos dentro del lote.

En el caso de lotes con Zonificación Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), se consideran los estacionamientos públicos ubicados en el frente del lote como

parte de la exigencia de estacionamientos requerido siempre que la berma lateral donde se ubican los estacionamientos tenga un ancho mínimo de 5 m.

f) La dotación de estacionamientos vehiculares fuera del predio se autorizará excepcionalmente sólo en los siguientes casos:

- Cuando el predio en que se va a realizar la edificación, ampliación, remodelación y/o modificación tenga dimensiones, formas o elementos estructurales, que por su función es necesario mantener, que impidan la construcción de rampas, accesos, circulación interna, o espacios adecuados para el estacionamiento de los vehículos requeridos; lo cual será sustentado mediante informe técnico estructural y evaluado por la respectiva Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.
- Cuando por el cambio de zonificación y/o modificación de la actividad urbana de una edificación existente que se encuentre autorizada por la Municipalidad de San Borja se incremente el requerimiento de estacionamiento vehicular y no sea posible ubicarlo en su totalidad, dentro del predio.
- Cuando el inmueble tenga frente a vías peatonales (circulación exclusiva de peatones) y no sea posible generar un acceso desde la más cercana vía de circulación vehicular.
- En lotes cuyo frente dé a paraderos u otros obstáculos que obstruyan el ingreso y salida de los vehículos del área de estacionamiento.

g) Los talleres sólo podrán satisfacer la dotación de estacionamientos en el mismo predio.

h) En los casos considerados como excepciones, el déficit de estacionamiento se solucionará mediante una de las siguientes formas:

- La adquisición de estacionamientos vehiculares mediante escritura pública, en playas o edificios de estacionamiento, ubicados a una distancia no mayor de 300 m. del inmueble en que se produce el déficit de estacionamiento, debiendo ser inscrito en el registro catastral afecto al proyecto.
- La construcción de Playas o Edificios de Estacionamiento, de uso público y/o privado, en terrenos de propiedad privada con Zonificación comercial, a una distancia no mayor de 300 m del predio en que se produce el déficit de estacionamiento.
- Los locales comerciales ubicados en los ejes con Zonificación Comercial del Distrito que tengan déficit de estacionamiento, no factible de ser resuelto en su propiedad, se permitirá que puedan resolverlo con la construcción de edificios de estacionamiento en lotes con zonificación residencial, con los que tengan colindancia posterior, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:
 - El ingreso y salida de vehículos del edificio de estacionamiento, se efectuará por el lote con zonificación comercial, no permitiéndose ningún tipo de acceso por la calle de zonificación residencial.
 - Deberá contar con la autorización expresa de los propietarios del 50% más uno de los lotes ubicados en ambas aceras de la calle con zonificación residencial, en que se propone construir el edificio de estacionamiento, incluyendo necesariamente los lotes colindantes lateralmente.

- El arrendamiento de estacionamientos vehiculares en playas o edificios de estacionamientos públicos o privados debidamente autorizados, a una distancia no mayor de 300m. En caso la distancia de la edificación comercial a la playa o edificio de estacionamientos sea superior a 300 m. se deberá contar con servicio de parqueadores brevetados, el cual estará bajo responsabilidad del conductor de la autorización de funcionamiento del local comercial, para el traslado de los vehículos de los usuarios desde el local comercial a la playa o edificio de estacionamiento y viceversa
- Los locales comerciales que soliciten Licencia de Construcción y no cuentan con contrato de arrendamiento de Playa de Estacionamiento podrán hacerlo sólo si en forma simultánea presentan la Licencia de Acondicionamiento (Construcción) de Playa de Estacionamiento en terrenos adquiridos o arrendados para tal fin, a una distancia no mayor de 300 m, ingresando ésta, como solicitud de Licencia de Obra Menor.

La adquisición será acreditada mediante Escritura Pública de compra- venta. El arrendamiento será acreditado mediante Contrato Legalizado Notarialmente, que señale el compromiso de mantener el contrato mientras dure la Licencia de Funcionamiento.

Si los terrenos habilitados como playa de estacionamiento, por cualquier circunstancia dejaran de ser usados como tales, se iniciará el proceso de revocatoria de la Licencia de Funcionamiento, por falta de estacionamiento, que se otorgó al Local Comercial, que se acogió a esta excepción.

Las normas establecidas para locales comerciales se aplicarán también a edificaciones destinadas a equipamiento educativo, de salud, recreación, esparcimiento, hospedaje y otros usos.

**NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS PARA
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES
CUADRO N° 01**

USOS	UN (1) ESTACIONAMIENTO POR CADA/
Supermercados, Minimarkets, Tiendas por Departamentos	20m2 de área útil
Mercados	20 m2 de área útil
Ferias y espectáculos de carácter recreativo	10m2 de área de uso público
Oficinas Administrativas	40m2 de área útil
Cines	5 Butacas
Organizaciones científicas, profesionales y técnicas; Clubes	40 m2 de área útil
Organizaciones Religiosas, Iglesias, Templos y otros similares	20 m2 de área útil
Locales deportivos o coliseos	10 Espectadores
Academias, Institutos o similar	20 m2 de área útil
Centros Educativos y de Enseñanza Pre-Escolar, Primaria y Secundaria	20 m2 de área útil
Restaurantes	10 m2 de área útil
Cafeterías	10 m2 de área útil
Salas de Baile y Discotecas	15 m2 de área útil
Universidades	10 alumnos
Hospitales, Clínicas, Policlínicos	20 m2 de área útil
Centros Médicos y Laboratorios Clínicos	40 m2 de área útil
Consultorios Médicos y Odontológicos	40m2 de área útil
Hoteles de 4 ó 5 estrellas	3 Dormitorios
Taller de Mecánica	40 m2 de área útil (incluye coberturas y estructuras livianas)
Galerías Comerciales	20 m2 de área útil

3. Estacionamientos en Sótanos y Semisótanos

En el caso de sótanos y semisótanos utilizados para estacionamientos, se establece lo siguiente:

- a) La pendiente máxima permitida para la rampa de acceso vehicular a los estacionamientos será de 15%, sin tolerancia.
- b) La sección de la rampa de acceso no será menor a 3.00m.
- c) Podrán utilizarse ascensores de vehículos como alternativa a las rampas de acceso.

- d) El nivel del primer piso podrá elevarse a una altura máxima de 1.50m sobre el nivel de la vereda, pudiendo incluir el área de retiro, a excepción de los ochavos en esquina.
- e) Se podrá utilizar para estacionamiento la totalidad del área del terreno, además de habilitar terrazas en el retiro a nivel de 1.50m; en este caso el cerco frontal hacia la vía pública no deberá tener una altura mayor a 3.00m.
- f) Se permitirá los usos de depósitos, cisternas, cuartos de máquinas y basura.
- g) No se permitirá el uso mixto de estacionamiento con vivienda o guardianía; ni escaleras independientes desde el retiro municipal a los ambientes permitidos en estos niveles.
- h) Estará prohibido el uso de claxon o cualquier otro elemento que cause ruido dentro de los Edificios y Playas de Estacionamiento.

Artículo 9º Retiros

1. Retiro Frontal

- a) En lotes con frente a calles se considera un retiro frontal mínimo de tres (3) metros
- b) En lotes con frente a avenidas se considera un retiro frontal mínimo de cinco (5) metros; asimismo se incluyen los siguientes lotes:
 - Lotes ubicados en el Jirón Paseo Bosque en el tramo ubicado en el área B
 - Lotes ubicados en las Alamedas de la Urb. Chacarilla del Estanque.
 - Lotes con 8 pisos o más de acuerdo al Plano de Alturas
- c) Se respetarán los casos específicos de retiros diferentes, siempre que provengan de la habilitación urbana.

2. Retiro Posterior en Edificaciones Comerciales

En las edificaciones comerciales que colinden posteriormente con lotes con zonificación residencial, se tendrá un retiro posterior de tres (3) metros, el mismo que podrá ser utilizado como área verde totalmente arborizada o como patio techado con techo translúcido y removible a fin de minimizar los ruidos, olores y molestias generadas por el comercio.

3. Jardín de Aislamiento

El Jardín de Aislamiento es la sección de la vía paralela a la vereda que colinda con propiedad privada. Los Jardines de Aislamiento constituyen parte de la vía pública cuyos 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.

4. Construcción Temporal en Retiro

La construcción temporal en el retiro delantero, se considera como una ampliación de la edificación residencial ó comercial que la precede y deberá presentar las siguientes características:

- a) Se permitirá únicamente en el primer nivel del predio,
- b) No se considerará como área techada para el cálculo del porcentaje del área libre en las edificaciones.

- c) La estructura horizontal de la cobertura (viguetas de soporte) deben ser de material ligero y desmontable (madera, fierro u otros similares).
- d) La superficie de la cobertura (techo) debe ser de material ligero y desmontable (tipo toldo, policarbonato o similares), se debe contar con los respectivos desagües pluviales y se debe especificar la forma de limpieza y mantenimiento.
- e) En ningún caso se podrá habilitar sobre el área de retiro instalaciones fijas.
- f) La Autorización para Construcción Temporal sobre Retiro, sólo se otorgará para predios y/o establecimientos que cuentan con Certificado de Finalización de Obra y/o Declaratoria de Fábrica.

5. Para Uso Residencial

La edificación temporal en retiro para uso residencial debe cumplir con lo establecido en el RNE, y con los siguientes requisitos:

- a) Que se destine como expansión de la vivienda para uso de cocheras o terrazas.
- b) Que no cuente con cerramientos laterales, adicionales a los de la edificación existente.
- c) Si tiene cobertura debe resolver adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes colindantes.
- d) Que no afecte la expresión arquitectónica de la elevación frontal, ni sobrepase 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.
- e) En caso de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se deberá contar con la autorización y firma del propietario(s) del (los) departamento(s) que ventilan por el área a techar en el primer piso.
- f) La cobertura deberá estar apoyada en columnas (madera o fierro) y/o sobre la estructura de la edificación existente, muros laterales y muro frontal, según el caso.
- g) Los colores a emplear en los distintos elementos de la construcción en retiro, deberán ser del mismo color del resto de la edificación, ó en su defecto, colores que armonicen, estando prohibido usar colores primarios y/o fosforescentes.

6. Para Uso Comercial

La Edificación Temporal en Retiro se permite únicamente en el primer nivel de lotes con zonificación comercial con frente a vías cuya sección contemple estacionamiento público.

El criterio para establecer su uso se define en función de generar espacios amigables y de encuentro para la población y debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Los cerramientos frontales y laterales deberán guardar armonía con el conjunto.
- b) Cuando el local comercial esté ubicado en esquina, la construcción temporal debe respetar el ochavo reglamentario.
- c) La construcción puede llegar como máximo a 3.50m de altura total, no debiendo en ningún caso sobrepasar el nivel de piso terminado del segundo piso de la edificación.

- d) El diseño de la fachada debe prever el espacio necesario para la ubicación de un panel publicitario adosado a ella, sin invadir la vereda, no permitiéndose su colocación en el techo.
- e) Las rejas de seguridad deben instalarse en la línea de retiro municipal, dejando elementos translúcidos en la fachada, para proteger de la intemperie. La cobertura deberá estar apoyada en columnas (madera o fierro) no permitiéndose muros laterales ni frontales.
- f) En los nuevos locales, no deberán existir puertas en el retiro, sólo se considerarán elementos removibles
- g) Los medidores de luz, que sean interferidos en su uso, deben ser reubicados de acuerdo a especificaciones del concesionario.
- h) Sólo se permitirá el uso del retiro para la ubicación de mesas, sillas, barra de atención o cualquier otro mobiliario para el confort del usuario quedando prohibidas la ubicación de vitrinas de exhibición, refrigeradoras, hornos, parrillas, planchas freidoras o similares así como también cualquier tipo de instalación sanitaria fija o que no permita la visión desde el interior.
- i) Se deberá cumplir con la provisión de estacionamientos señalada en la presente norma a efectos de sustituir los estacionamientos eliminados como consecuencia de la construcción sobre retiro.
- j) La autorización para el Uso Temporal en Retiro será otorgada al conductor del local comercial, arrendatario o propietario, el mismo que deberá contar con Licencia de Funcionamiento. Además el local deberá contar con Autorización de Construcción Temporal en Retiro. La actividad a desarrollarse en el local corresponderá a la Licencia de Funcionamiento otorgada. La autorización temporal se sujeta a las condiciones de la licencia de funcionamiento del establecimiento.
- k) Solo se permitirá la ubicación de los siguientes usos comerciales, siempre que la ubicación del predio tenga uso conforme en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas:
- Restaurantes
 - Heladerías
 - Fuente de Soda, Cafeterías
 - Venta de Pan y productos de Panadería
 - Sandwicherías
 - Comidas rápidas y otros usos similares
- l) La autorización temporal de uso de retiro quedará sin efecto por traspaso del negocio, aún cuando se trate del mismo giro.
- m) No se permitirá que el área de retiro autorizada se subarriende parcial ó totalmente para cualquier tipo de negocio.

Artículo 10° Áreas Mínimas de Vivienda

1. Definición de Áreas

Las áreas mínimas de departamento se establecen en función al área techada total de cada unidad de vivienda, incluidos muros y circulaciones internas, exceptuando garajes, jardines, patios y terrazas no techadas, áreas techadas de dominio común y depósitos o garajes en el semisótano o sótano.

A excepción de las viviendas edificadas sobre lotes únicos, los tamaños mínimos de

departamento se establecen como sigue:

- a) Área A: 140 m²
- b) Área B: 100 m²
- c) Área C: 90 m²
- d) Área D: 80 m²
- e) Área E: 70 m²

2. Aplicación de Áreas

El área neta mínima por unidad de vivienda se aplicará al 70% de las unidades de vivienda proyectadas en cada predio, sin tolerancia alguna, pudiendo el 30% restante ser de menor medida.

3. Criterio de Densidad

Al considerar el área neta mínima por unidad de vivienda, el área libre y las alturas máximas de edificación como límites normativos, **no será de aplicación la Densidad ni el Coeficiente de Edificación.**

Artículo 11° Área Libre

1. Definición

El área libre es el área resultante de la diferencia entre el área del lote y el área techada del primer piso de la edificación.

2. Área libre en Edificaciones Residenciales

El área libre para edificaciones residenciales, se establece como sigue:

- Área A: 40 %
- Área B: 35 %
- Área C: 35 %
- Área D: 30 %
- Área E: 30 %

3. Área libre en Edificaciones Residenciales en Esquina

El área libre para edificaciones residenciales ubicadas en esquinas conformadas por calles se establece como sigue:

- Área A: 35%
- Área B: 30%
- Área C: 30%
- Área D: 25%
- Área E: 25%

Si se resuelve la iluminación y ventilación hacia el exterior 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 5% del área libre.

4. Área libre en Conjuntos Residenciales

El porcentaje de área libre mínima en los conjuntos residenciales será la siguiente:

- Área A, B, C y D: 50% del lote.
- Área E: 35% del lote.

En las áreas A, B, C y D es obligatorio reservar un área equivalente a la mitad del área libre mínima como área verde, destinada exclusivamente a jardines y arborización. A su vez, el 50% de esta área verde deberá conformar por lo menos una superficie concentrada de uso recreativo común, con un área mínima de 300 m²

y con 10 m. en su dimensión mínima.

5. Área Libre en Edificaciones Comerciales

- a) No es exigible dejar un porcentaje de área libre en las edificaciones o niveles destinados al uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente, en forma natural o artificial, la ventilación e iluminación.
- b) El área libre estará determinada por el retiro delantero y posterior.
- c) No será de aplicación el Coeficiente de Edificación.

6. Área Libre Zonificación OU, y Equipamiento Urbano

El porcentaje de área libre en las zonas de Otros Usos, Educación y Salud, depende de su entorno urbano, a excepción que los ministerios involucrados consideren otras normas específicas para la actividad a realizar.

Artículo 12º Altura De Edificación

1. Plano de Alturas de Edificación por lotes

El Plano de Alturas de Edificación del Distrito de San Borja, es parte de la Ordenanza N° 1063-MML, la misma que aprueba 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. La Municipalidad de San Borja, en estricta sujeción a dicha Ordenanza Metropolitana ha elaborado el Plano de Alturas de Edificación a nivel de lotes, para una correcta y clara aplicación, dicho plano forma parte del presente Decreto de Alcaldía como Anexo N° 02.

En el caso de Acumulación de Lotes, se mantiene la altura de los lotes originales antes de la acumulación. La Gerencia de Desarrollo Económico y de la Ciudad podrá establecer excepciones al párrafo anterior, en el caso que sea adecuado para el entorno urbano, considerando los criterios establecidos en las normas vigentes.

2. Consideraciones para su aplicación

Para complementar el Plano de Alturas de Edificación se establece lo siguiente:

- a) La altura máxima de edificación en el distrito de San Borja es de 8 pisos, incluyendo los casos de colindancia, a excepción de los lotes con frente a la Av. Javier Prado que tengan un área mayor a 600 m².
- b) La altura máxima de edificación es la **altura definida por el número de pisos**; sin ser mayor al número de metros lineales indicados a continuación:
 - 3 pisos, sin sobrepasar los 10.5ml
 - 4 pisos, sin sobrepasar los 13.5ml
 - 5 pisos, sin sobrepasar los 16.5ml
 - 6 pisos, sin sobrepasar los 19.5ml
 - 7 pisos, sin sobrepasar los 22.5ml
 - 8 pisos, sin sobrepasar los 25.5ml
 - 12 pisos, sin sobrepasar los 37.5ml, sólo en lotes mayores a 600 m² con frente a la Av. Javier Prado.
- c) Para la determinación de las alturas máximas se considera el nivel de vereda como el nivel 0.00, a partir del cual solo será posible edificar el número de pisos establecidos. El nivel de azotea no se considera como parte de la altura máxima.
- d) Las dimensiones establecidas en el ítem (a) incluyen la altura del semisótano y del parapeto de la azotea y se miden sobre la línea de retiro municipal o fachada. La losa superior del semisótano no debe sobrepasar 1.50 m sobre el nivel de la vereda para ser considerado como tal.

- e) Las edificaciones en los Conjuntos Residenciales Torres de Limatambo y Torres de San Borja, mantendrán las alturas existentes, tal como esta establecido en los planos de la Habilitación Urbana con construcción simultánea.
- f) Todos los predios calificados con Zonificaciones: Educación, Salud y Otros Usos, en caso de ampliación o modificación, tendrán una altura máxima, igual a la de su entorno, considerando cada uno de sus frentes.
- g) En los lotes ubicados frente a vías de acceso único, solo se permitirá una altura máxima de tres pisos.
- h) En los conjuntos residenciales las alturas máximas de las edificaciones tendrán como beneficio 2 pisos adicionales en las edificaciones internas, únicamente en los lotes normados con 3 ó 4 pisos de altura máxima. Las edificaciones del perímetro del conjunto residencial, respetarán las alturas establecidas en el Plano de Alturas.

3. Aplicación de colindancia de alturas

Para facilitar su aplicación, se incluye en forma grafica en el Plano de alturas establecido en el anexo N° 02, las alturas adquiridas por Colindancia.

El criterio de colindancia se aplica en función de beneficiar a aquellos lotes que colinden con predios de mayor altura de acuerdo a lo siguiente:

- a) En los predios que colindan por el lado posterior con predios cuya Zonificación permite edificaciones con alturas de 12 pisos se podrán establecer alturas de hasta 5 pisos, incluyendo Azotea.
- b) Los predios que colinden por el lado posterior con lotes calificados como RDA y CZ, podrán incrementar la altura de edificación hasta 4 pisos más azotea.
- c) Para los casos de colindancia lateral, establecidos en la Ordenanza N° 1063-MML; las edificaciones existentes que provocan la colindancia deben estar formalmente construidas, contando con Licencia de Construcción, Certificado de Finalización de Obra ó Declaratoria de Fábrica y no presentar carga registral por el concepto de alturas, En el cálculo de los promedios, se considerará el número entero de pisos; en el caso de decimales, se considera el número inmediato inferior.

4. Alturas en esquinas

- a) Los lotes en esquina tendrán como altura máxima la establecida en el Plano de Alturas.
- b) Se exceptúa por consolidación de imagen urbana, a aquellos lotes en esquina con Zonificación RDB, conformantes de una intersección, en la cual tres de las esquinas vecinas hayan sido construidas con parámetros anteriores al 2006 o que el solicitante los haya obtenido; los mismos que no podrán aplicarse de haber caducado. Sin embargo en ambos casos se podrá optar por considerar lo siguiente:
 - Construir 4 pisos, sin Azotea; pudiendo acceder al techo del cuarto piso con fines de mantenimiento de instalaciones únicamente mediante escalera de gato.
 - Ó construir con las características en cuanto a alturas y azoteas establecidas en la presente norma.

5. Ampliación de edificaciones existentes

En el caso de edificaciones multifamiliares existentes, con alturas menores a la normada, se permitirá la construcción de uno o más pisos sobre los construidos hasta la altura establecida en la presente norma, si el o los propietarios cumplen con los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la viabilidad técnica de soporte de la edificación sobre la cual se construirá la nueva edificación (estructuras, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc.)
- b) Acreditar la aprobación de los propietarios de las demás unidades inmobiliarias, de acuerdo al porcentaje especificado en el Reglamento Interno. No necesitarán ésta aprobación el o los propietarios que tienen derechos a los aires.
- c) Cumplir con el requerimiento de estacionamientos para las nuevas viviendas.

Artículo 13° Azoteas

Corresponden a las Áreas sobre el último piso permitido en la presente norma

1. Consideraciones Generales para su Uso

El uso de la azotea, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Las azoteas en edificaciones residenciales, podrán ser de uso privado, común o mixto, según lo definan los propietarios o promotores de las edificaciones.
- b) Solo se podrán construir sobre la altura máxima permitida en el Plano de Alturas de Edificación aprobado por la Ordenanza N° 1063-MML.
- c) Las edificaciones existentes que ya sobrepasaron la altura máxima (en pisos y/o metros) no se acogerán a este artículo. Tampoco las unidades de viviendas que forman parte del los Conjuntos Residenciales Torres de Limatambo y Torres de San Borja.
- d) Se considera un retiro de 3 metros paralelo a la línea de retiro municipal, en los frentes de la edificación que dan a vía pública, a excepción de los frentes a pasajes peatonales; pudiendo edificar hasta el 80% del área restante, sin considerar el retiro indicado. El porcentaje de área edificable deberá considerarse para cada área exclusiva o común.
- e) El área que ocupa el retiro de la azotea sólo podrá utilizarse para terrazas, jardines o instalaciones abiertas, así como para escaleras y ascensores, si así lo requiriera el proyecto. No se permitirá tendales en dicho retiro ni en otro espacio a la vista.
- f) En todos los casos debe considerarse el uso exclusivo de una parte de la azotea para mantenimiento de las instalaciones que se ubican en ella, (tanque elevado, caseta de ascensor, instalaciones de gas centralizadas etc.). En caso de no considerarse de uso común el área de la azotea; el acceso a la zona de mantenimiento se efectuará a través de una escalera de gato desde las áreas comunes del último nivel.
- g) Las instalaciones de tanques elevados, deberán estar integradas armónicamente a la edificación, no permitiéndose la exposición visual de los tanques prefabricados, ni de sus instalaciones, debiendo éstas tener cerramientos opacos.
- h) Las azoteas deben estar bordeadas por un parapeto opaco, con una altura mínima de 1.60m en las colindancias que generen registro visual a propiedad de

terceros y de 1.00m en el resto. Los materiales del parapeto frontal deberán responder a la arquitectura propuesta y no podrá sobrepasar el 1.00m de altura.

- i) La edificación de la azotea no deberá sobrepasar los 3.00m de altura.
- j) En el caso de las azoteas sobre edificaciones existentes, toda área techada o parapetos deberán retirarse, de ser necesario, de los lados de los patios de iluminación y ventilación que tengan las medidas mínimas reglamentarias, a fin de no alterar la relación sección/altura. Asimismo deberá contar con la autorización de un ingeniero especialista, que garantice la estabilidad estructural del edificio.

2. Azotea de Uso Privado o Exclusivo

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Serán de uso y dominio exclusivo de las unidades de vivienda del último piso, y sus linderos no deberán sobrepasar los del departamento del cual forma parte. el acceso será obligatoriamente a través del área de dominio privado de los departamentos a los que da servicio.
- b) Las azoteas de uso privado o exclusivo serán destinadas a usos complementarios de la vivienda. En ningún caso se permitirán ambientes principales de la vivienda.
- c) Se deberá evitar todo registro visual desde el exterior a los ambientes de servicio ubicados en este nivel. (cuartos de servicio, depósitos, servicios higiénicos, lavanderías, tendales, etc.)
- d) En ningún caso las áreas de uso exclusivo tendrán acceso directo desde las áreas de uso común, en el nivel de la azotea.
- e) En caso de obra nueva, para el uso exclusivo de la azotea, es requisito indispensable que el diseño de la azotea forme parte del proyecto, aún si la azotea se construyera posteriormente a los pisos inferiores.

3. Azotea de Uso Común

Las azoteas, con el presente régimen, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) El uso común de la Azotea se establece para el usufructo de todos los residentes; en este caso, el acceso a la azotea será a través de la escalera principal y si se cree conveniente de los ascensores en caso de tenerlos. En ella podrán desarrollarse actividades de carácter exclusivamente recreacional, (terrazas, parrillas, pérgolas, gimnasios, área verde, salas de juego, piscinas y otros relacionados con la recreación) así como una unidad de servicios higiénicos comunes y depósito como complemento de los usos indicados.
- b) Para el uso común de la azotea, en edificaciones nuevas, se considerará el acondicionamiento acústico del piso, para evitar molestias a los residentes, de las viviendas del nivel inmediato inferior.
- c) Deberá consignarse en el Reglamento Interno, la necesidad que los propietarios determinen los horarios, condiciones y restricciones a las actividades que se desarrollen; el mismo que debe considerar la opinión positiva de todos los propietarios de las unidades inmobiliarias del último piso, en el proporción al porcentaje de usuarios requeridos para ser aprobado.
- d) En caso de obra nueva, es requisito indispensable que el diseño de la azotea forme parte del proyecto, aún si la azotea se construyera posteriormente a los pisos inferiores.

Artículo 14° Registro Visual

1. Normas para el Control de Registro Visual

Son aplicables a las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales desde donde se genere registro visual hacia las viviendas unifamiliares, bifamiliares, y/o quintas colindantes, existentes.

- a) Las nuevas edificaciones sólo abrirán ventanas altas, con 1.60m mínimo de alfeizar, en los pozos de luz y en las fachadas laterales o posteriores retiradas que den hacia las viviendas colindantes existentes. Igualmente las terrazas y azoteas que generen registro visual deberán tener parapetos opacos de 1.60m mínimo de altura. Excepcionalmente los proyectistas podrán proponer soluciones alternativas a lo establecido en el presente artículo, siempre que alcancen el objetivo de controlar el registro visual.
- b) Los muros colindantes a propiedades vecinas, deberán tener una altura mínima de 3.50 m, sobre el nivel de piso terminado del primer piso, ser de ladrillo o concreto tarrajado y pintado por ambas caras.
- c) Las normas señaladas en los literales precedentes no rigen cuando los predios a edificar colinden con edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales, comerciales u otras distintas de las unifamiliares, bifamiliares y/o quintas.
- d) Las edificaciones comerciales que colinden lateralmente o posteriormente con edificaciones de vivienda, tendrán muros colindantes de 2 pisos de altura, de ladrillo o concreto tarrajado y pintado por ambas caras a efectos de impedir el registro visual hacia el local comercial.
- e) Dentro de las edificaciones multifamiliares, con el fin de preservar la intimidad de las instalaciones privadas del primer piso (garajes, terrazas, patios interiores) se podrán acondicionar coberturas livianas removibles (toldos, elementos translúcidos, etc.), siempre que se cumpla con lo establecido en el Artículo N° 9 sobre Retiro Temporal de la presente norma.

2. Lotes colindantes con parques

En los edificios multifamiliares, se permitirá abrir vanos (puertas y ventanas) para el lindero lateral y/o posterior de los lotes que colinden con parques y/o áreas de recreación pública; no admitiéndose abrir puertas de acceso a garajes, ni áreas de estacionamiento hacia parques.

CAPITULO III: NIVELES OPERACIONALES

Los Niveles Operacionales son Estándares o Parámetros de permisibilidad máxima a aplicarse a los establecimientos comerciales o de servicios, según los alcances previstos en la zonificación donde se localizan. Estos parámetros son: número de personas, cantidad de energía eléctrica, horario y turnos de trabajo, movimiento de vehículos relacionados a la actividad, carga y descarga, estacionamiento, almacenamiento, desperdicios, ruidos molestos, vibraciones, humos, olores molestos, polvos y gases tóxicos, intensidad de luz y calor, entre otros.

Artículo 15° Niveles Operacionales de las Actividades en Zonas Residenciales

Corresponden a las condiciones que deberán cumplir las actividades urbanas para operar en Zonas Residenciales

1. Criterios aplicados en las zonas residenciales

- a) Promover la mejora de la economía familiar, facilitando el desarrollo profesional en la vivienda.
- b) Facilitar la ubicación de actividades urbanas en lotes con Zonificación residencial que resuelvan las necesidades de estacionamiento.
- c) Facilitar la ubicación de actividades urbanas en lotes con Zonificación residencial que procuren brindar servicios para el desarrollo intelectual de los niños en edad pre- escolar del Distrito.
- d) Reafirman la necesidad de consolidar las zonas residenciales de calidad, exigiendo que la ubicación de los usos compatibles con la vivienda, respeten a los residentes y a la imagen urbana del entorno.

2. Actividades Permitidas

Las actividades comerciales o de servicio permitidas en los lotes con zonificación residencial RDB- RDM – RDA, son las siguientes:

- a) Ejercicio Individual de la Profesión del Residente del Predio
- b) Centros de Enseñanza PRE-Escolar
- c) Playas de Estacionamiento

Cuyas condiciones de operatividad se definen en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 02

ACTIVIDAD PERMITIDA	ZONIFICACIÓN	ÁREA MÁXIMA PERMITIDA	RESTRICCIONES
1. Ejercicio Individual de la Profesión del Residente del Predio	RDB-RDM-RDA	Área máxima de 15% del área total de la vivienda, sin sobrepasar los 25 metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> • Mantener el uso residencial del predio como actividad principal. • Dos trabajadores como máximo, uno de los cuales debe ser necesariamente el residente del predio. • No tener relación masiva con el público, funcionar a puerta cerrada, • No se permitirá ningún tipo de elemento publicitario en el exterior, salvo la colocación de una placa de identificación profesional adosada a la puerta o a la fachada.
2. Centros de Enseñanza PRE-Escolar	RDB	Uso exclusivo en todo el lote.	<ul style="list-style-type: none"> • Únicamente frente a avenidas con berma central o frente a parques. • Se requiere de la aceptación del 80% de los vecinos cuyas propiedades se encuentran a ambos lados de la cuadra, incluyendo necesariamente la aprobación de los vecinos laterales y del fondo del lote.
3. Playas de Estacionamiento	RDB-RDM-RDA	Uso exclusivo en todo el lote	<ul style="list-style-type: none"> • El piso será de concreto, asfalto ó ripio, en ningún caso de tierra. • Contará con cerco perimetral con una altura mínima de 2.50 m, el cual deberá estar tarrajada y pintada. • Contará con ambientes de guardianía y baño para hombres y mujeres, los cuales no podrán ubicarse en el área de retiro. • Podrán techarse con coberturas livianas, removibles. • No se permitirá ningún anuncio comercial

3. Excepciones

En algunos Ejes Viales Metropolitanos, ubicados en zonas residenciales que por sus características y tendencias urbanas, se encuentran en transición a Comercio; se permitirá el uso de actividades comerciales o de servicios las mismas que están establecidas en el "Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas".

Para su aplicación se deben considerar las especificaciones establecidas en el siguiente

cuadro:

CUADRO Nº 03

ZONIFICACIÓN	UBICACIÓN CONFORME	ESPECIFICACIONES
RDB	Av. Gálvez Barrenechea	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Local (CL). • Se permite el uso comercial en el primer piso de la edificación,
RDM	Av. Primavera y Av. San Luis	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Vecinal (CV). • Se permite el uso comercial hasta en un 100% de la edificación • No se permite el uso mixto residencial y comercial en el mismo lote.
	Av. Gálvez Barrenechea	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Vecinal (CV). • Se permite el uso comercial en los dos primeros pisos de la edificación, • Se permite el uso mixto residencial y comercial en el mismo lote.
RDA	Av. San Borja Norte, San Borja Sur, Javier Prado y Guardia Civil. Parque Norte, Parque Sur	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Zonal (CZ). • Se permite el uso de edificios destinados exclusivamente a consultorios médicos y odontológicos, hasta en un 100% de la edificación, • No se permite el uso mixto residencial y comercial en el mismo lote.
	Av. Gálvez Barrenechea	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Zonal (CZ). • Se permite el uso de Oficinas Administrativas, hasta en un 100% de la edificación • No se permite el uso mixto residencial y comercial en el mismo lote.

4. Niveles Operacionales en Zonas Residenciales

Los Niveles Operacionales para las actividades permitidas en zonas residenciales:

- a) Fuerza Motriz 1 HP
- b) No requerir mayor energía eléctrica que la establecida para la zona residencial, 2Kw.
- c) El aforo permitido se establece según las normas del Instituto Nacional de Defensa Civil.
- d) El Horario de Trabajo para el Ejercicio Individual de la Profesión y de los Centros de Enseñanza Pre – escolar es de 8:00 a.m. a 18:00 p.m. Para las demás actividades el Horario de Trabajo general es de 7:00 a.m. a 21:00 p.m.
- e) No se permite utilizar insumos ni comercializar artículos, que por su peso y/o volumen requieran de grúas, montacargas, o cualquier otro medio mecánico para su carga y/o descarga. Cualquier artículo debe poder ser trasladado por los clientes a pie.
- f) No producir ruidos mayores a 60 decibeles de día (7:01 a 22:00) y 50 decibeles de noche (22.01 a 7.00). Se respetarán las condiciones establecidas en la Ordenanza N° 306 sobre Prevención y Control de Ruidos Molestos.
- g) Esta prohibido producir vibraciones, emitir humos, polvos, olores molestos, gases tóxicos, o cualquier otra alteración del medio ambiente, que puedan percibirse fuera del local y/o resulte molesta a los vecinos o a los trabajadores.
- h) No se permiten fuentes de luz, resplandor o calor, ni radiaciones ionizantes; en grado tal que altere las condiciones de vida o atente contra las propiedades vecinas.
- i) Se exigirá estacionamientos dentro del lote, a excepción de las actividades de Ejercicio Individual de la Profesión y las Playas de Estacionamiento, que no requieren estacionamientos.
- j) No se aceptarán anuncios de colores primarios, imágenes, letreros, iluminación comercial u otros elementos y figuras decorativas que evidencien una actividad diferente a la residencial.
- k) No se permite ninguna actividad o atención dentro del vehículo.
- l) No tener instalaciones que afecten a las estructuras del edificio ni a las viviendas colindantes.
- m) No se permite comercializar ni almacenar por ningún motivo material de auto-combustión o altamente inflamable.
- n) No se permite comercializar productos al por mayor, únicamente la venta de productos por unidades, o al por menor.
- o) No se permite prestar servicios que requiera del almacenamiento de maquinaria pesada, materiales de construcción u otros similares.
- p) Cada uso comercial deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y las normas del ministerio o sector correspondiente en los que no se oponga a la presente.

NIVELES OPERACIONALES EN ZONAS RESIDENCIALES
CUADRO Nº 04

PARAMETROS		RESIDENCIAL (RDB-RDM-RDA)
Máxima Fuerza Motriz		1HP
Máxima Potencia Instalada		2Kw
Aforo		Según las normas establecidas por el Instituto Nacional de Defensa Civil
Horario de Trabajo		Ejercicio Prof. y Centros Pre Escolar: 8:00 a 18:00 horas General: 7:00 a 21:00 horas
Almacenamiento Y Manipulación De Materiales		No se permite utilizar insumos ni comercializar artículos, que por su peso y/o volumen requieran de grúas, montacargas, o cualquier otro medio mecánico para su carga y/o descarga. Cualquier artículo debe poder ser trasladado por los clientes a pie.
Ruidos Molestos	Día: 7:01 a 22:00	60 Decibeles
	Noche: 22.01 a 7.00	50 Decibeles
Vibraciones, Contaminación Ambiental		Está prohibido: <ul style="list-style-type: none"> • Producir vibraciones • Emitir humos • Emitir polvos • Emitir olores molestos • Emitir gases tóxicos, O cualquier otra alteración del medio ambiente, que puedan percibirse fuera del local y/o resulte molesta a los vecinos o a los trabajadores.
Luz Y Calor		No se permiten: <ul style="list-style-type: none"> • fuentes de luz • resplandor • calor • radiaciones ionizantes; en grado tal que altere las condiciones de vida o atente contra las propiedades vecinas
Estacionamiento Para La Actividad Comercial		Se exigirá estacionamientos dentro del lote; a excepción de las actividades de Ejercicio Individual de la Profesión y las Playas de Estacionamiento
Publicidad- Anuncios		No se permitirá el uso de: <ul style="list-style-type: none"> • anuncios • colores primarios • imágenes, letreros • iluminación comercial u otros elementos y figuras decorativas que evidencien una actividad diferente a la residencial. Se permitirá la colocación de una placa de identificación adosada a la puerta o a la fachada.
Movimiento De Vehículos		No se permite ninguna actividad o atención dentro del vehículo.

5. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales

En las Zonas residenciales no se admiten usos comerciales, a excepción de los que estén establecidos en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Los predios con licencias comerciales vigentes a la fecha de aprobación de la presente norma, ubicados en avenidas metropolitanas con zonificación residencial (RDA), podrán ampliar o remodelar sus instalaciones, sin exigencia del porcentaje de uso residencial, siempre que no se modifique el giro comercial existente, pudiendo variar la razón social y el propietario; debiendo cumplir con los siguientes requisitos:
 - Tener una infraestructura adecuada al uso comercial y que sus actividades no generen impacto negativo en la población.
 - Acondicionar la dotación de estacionamientos de acuerdo a los requerimientos de las nuevas áreas según la reglamentación vigente.
- b) La compatibilidad de uso de actividades administrativas o comerciales, oficialmente autorizadas en viviendas existentes en Zonas Residenciales, se mantendrá hasta que se defina la ejecución de una nueva edificación en el predio.
- c) Los Conjuntos Residenciales podrán ejecutarse en las zonas residenciales y comerciales (sin la obligatoriedad de uso comercial) siempre que los lotes cumplan con el área mínima de 2,500 m².
- d) Para autorizar la instalación de locales comerciales en zonas residenciales, deberá presentarse un informe sustentatorio que considere las medidas de mitigación de los impactos negativos que pueda producir la actividad a desarrollar sobre las viviendas colindantes, en los casos que la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos lo considere necesario.
- e) En el caso que uno de los frentes del lote tenga zonificación residencial y el otro comercial, el uso comercial no podrá tener accesos vehiculares ni peatonales, ni ningún elemento de publicidad u otro que perturbe al vecindario por el lado de zonificación residencial.

Artículo 16° Niveles Operacionales de las actividades en Zonas Comerciales

1. Actividades Permitidas, no Consideradas en el Índice de Usos Para La Ubicación de Actividades Urbanas

Las actividades comerciales o de servicio permitidas en los lotes con zonificación comercial CL- CV-CZ, son las establecidas como Uso Conforme en el “Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas”, estableciéndose adicionalmente las siguientes actividades:

CUADRO Nº 5

ACTIVIDAD	ZONIFICACIÓN	AREA	RESTRICCIONES
Edificios de Estacionamiento	CV-CZ	Uso exclusivo en todo el lote.	<p>Los edificios de estacionamiento podrán ubicarse en lotes con zonificación CZ y CV.</p> <p>Deberán contar con los siguientes ambientes en el primer piso de la edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caseta de control y vigilancia • Administración • Servicios higiénicos para hombres y mujeres • Depósito de limpieza. <p><i>Se establece como beneficio para las personas naturales o jurídicas que inviertan en la construcción de edificios de estacionamiento en la jurisdicción del distrito de San Borja, la exoneración del 100% del pago de los derechos de trámite de Licencia de Construcción y de Funcionamiento, para los próximos 4 años</i></p>
Vivienda Unifamiliar o Multifamiliar	CV-CZ	Uso exclusivo en todo el lote	

Los nuevos usos que se incorporen deberán ser evaluados por la Unidad de licencias comerciales, previa opinión de la Gerencia de Desarrollo Económico y de la Ciudad.

2. Actividades No permitidas

Las actividades comerciales de bingos, casinos, tragamonedas, karaokes, no están contempladas como Uso Conforme en el “Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas”, sin embargo las existentes previamente a la publicación de la presente norma deberán cumplir con lo siguiente:

- En caso no satisfagan la dotación de estacionamientos al interior del lote, podrán compensarlos, mediante un sistema de transporte (recojo y regreso) para sus clientes, debiendo poner a consideración de la Municipalidad de San Borja dicha compensación.
- Deberán cumplir con lo establecido por MINCETUR.

3. Niveles Operacionales en Zonas Comercio Local

- a) Nivel de Servicio Local o Grupo Residencial.
- b) Población a servir, aproximadamente 2000 habitantes.
- c) Radio de Influencia, aproximadamente 200 a 500 metros.
- d) Máxima Fuerza Motriz, 2HP.

- e) Energía Eléctrica, potencia instalada 2 Kw.
- f) No producir ruidos mayores a 60 decibeles de día (7:01 a 22:00) y 50 decibeles de noche (22.01 a 7.00). Se respetarán las condiciones establecidas en la Ordenanza N° 306 sobre Prevención y Control de Ruidos Molestos.
- g) No se exigirá estacionamientos dentro del lote
- h) La publicidad del local deberá estar adosada a su fachada no pudiendo sobrepasar el área de la misma.
- i) No se permite ninguna actividad o atención dentro del vehículo, ni servicio de entregas a domicilio (delivery)

4. Niveles Operacionales en Zonas de Comercio Vecinal

- a) Nivel de Servicio vecinal o Barrio.
- b) Población a servir, aproximadamente 5000 a 15000 habitantes.
- c) Radio de Influencia, aproximadamente 800 metros.
- d) Máxima Fuerza Motriz, 2HP.
- e) Energía Eléctrica, potencia instalada 6 Kw.
- f) No producir ruidos mayores a 70 decibeles de día (7:01 a 22:00) y 60 decibeles de noche (22.01 a 7.00). Se respetarán las condiciones establecidas en la Ordenanza N° 306 sobre Prevención y Control de Ruidos Molestos.
- g) Se exigirán estacionamientos dentro del lote.
- h) No se permite ninguna actividad o atención dentro del vehículo, ni servicio de entregas a domicilio (delivery)

5. Niveles Operacionales en Zonas de Comercio Zonal

- a) Nivel de Servicio Zonal o Sectorial.
- b) Población a servir, aproximadamente 20000 a 30000 habitantes.
- c) Radio de Influencia, aproximadamente 1500 metros.
- d) Máxima Fuerza Motriz, 5HP.
- e) Energía Eléctrica, potencia instalada 10 Kw.; si se requiere de mayor potencia deberá ser sustentada expresamente en función de la actividad a desarrollar.
- f) No producir ruidos mayores a 70 decibeles de día (7:01 a 22:00) y 60 decibeles de noche (22.01 a 7.00). Se respetarán las condiciones establecidas en la Ordenanza N° 306 sobre Prevención y Control de Ruidos Molestos.
- g) Se exigirán estacionamientos dentro del lote.

6. Niveles Operacionales y Restricciones Generales

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

- a) El aforo permitido se establece según las normas del Instituto Nacional de Defensa Civil.
- b) El Horario de Trabajo general es de 7:00 a 23:00 horas. Para los giros de Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Centros de Salud, que cuenten con atención de Emergencia, Farmacias, Boticas, Hoteles, Grifos o Estaciones de Servicios el horario será las 24 horas continuas. Para los giros de Cines, Restaurantes y demás establecimientos de expendio de comida, el horario de funcionamiento será de 10.00 a.m. a 02.00 a.m. del día siguiente. Para los giros de Fuentes de Soda, Cafetería, Sandwicheras el horario de funcionamiento será de 7.00 a.m. a 02.00 a.m. del día siguiente. Para los giros de Discotecas, Púb., 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.
- c) Está prohibido producir vibraciones, emitir humos, polvos, olores molestos, gases tóxicos, o cualquier otra alteración del medio ambiente, que puedan percibirse fuera del local y/o resulte molesta a los vecinos o a los trabajadores.
- d) No se permiten fuentes de luz, resplandor o calor, ni radiaciones ionizantes; en grado tal que altere las condiciones de vida o atente contra las propiedades vecinas.
- e) No tener instalaciones que afecten a las estructuras del edificio ni a las viviendas colindantes.
- f) No se permite comercializar ni almacenar por ningún motivo material de auto-combustión o altamente inflamable.
- g) No se permite comercializar productos al por mayor, únicamente la venta de productos por unidades, o al por menor.
- h) No se permite prestar servicios que requiera del almacenamiento de maquinaria pesada, materiales de construcción u otros similares.
- i) La venta del licor está restringida solo a restaurantes de área mayor a 100 m², exclusivamente como acompañamiento de las comidas.
- j) Solo se permitirán restaurantes con categoría mínima de 3 tenedores y Hoteles con categoría mínima de 4 estrellas.
- k) Cada uso comercial deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y las normas del ministerio o sector correspondiente en lo que no se oponga a la presente.

NIVELES OPERACIONALES EN ZONAS COMERCIALES
CUADRO N° 06

PARAMETROS		COMERCIO LOCAL (CL)	COMERCIO VECINAL (CV)	COMERCIO ZONAL (CZ)
Nivel De Servicio		Local o Grupo Residencial	Vecinal o Barrio	Zonal o Sectorial
Población A Servir		2000 hab.	5000 a 15000 hab.	20000 a 30000 hab.
Radio De Influencia		200 a 500 m	800 m	1500 m
Máxima Fuerza Motriz		2HP		5HP
Máxima Potencia Instalada		2Kw	6Kw	10Kw (1)
Aforo		Según las normas establecidas por el Instituto Nacional de Defensa Civil		
Horario De Trabajo		Horario General 7:00 a 23:00 horas (2)		
Almacenamiento Y Manipulación De Materiales		No se permite utilizar insumos ni comercializar artículos, que por su peso y/o volumen requieran de grúas, montacargas, o cualquier otro medio mecánico para su carga y/o descarga. Cualquier artículo debe poder ser trasladado por los clientes a pie.		
Ruidos Molestos (3)	Día: 7:01 a 22:00	60 Decibeles	70 Decibeles	
	Noche: 22.01 a 7.00	50 Decibeles	60 Decibeles	
Vibraciones, Contaminación Ambiental		<p>Está prohibido:</p> <ul style="list-style-type: none"> • producir vibraciones • emitir humos • polvos • olores molestos • gases tóxicos o cualquier otra alteración del medio ambiente que puedan percibirse fuera del local y/o resulte molesta a los vecinos o a los trabajadores. 		
Luz Y Calor		<p>No se permiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fuentes de luz, • resplandor o calor • radiaciones ionizantes; en grado tal que altere las condiciones de vida o atente contra las propiedades vecinas 		
Estacionamiento Para La Actividad Comercial		No se exigirá estacionamientos dentro del lote	Estacionamiento dentro del lote	
Publicidad- Anuncios		La publicidad del local deberá estar adosada a su fachada no pudiendo sobrepasar el área de la misma.	-----	-----
Movimiento De Vehículos		No se permite ninguna actividad o atención dentro del vehículo, ni servicio de entregas a domicilio (delivery)		-----

Artículo 17°: Niveles Operacionales para el Equipamiento Urbano

1. Actividades Educativas

Las actividades educativas comprenden los servicios de capacitación y educación y sus actividades complementarias. En el Distrito de San Borja, se pueden ubicar tanto en la zonificación "Educación" como en otras zonas según lo establece el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, siempre que se cumpla con lo siguiente:

- a) Las edificaciones de uso educativo deben respetar los parámetros establecidos en la presente norma; las normas específicas del Ministerio de Educación: Ley N° 28044, Ley General de Educación, Decreto Legislativo N° 882, entre otras; las normas del Reglamento de Edificaciones, en lo que corresponde (Norma A.040, Norma A.120, Norma A.130, etc.)
- b) Los lotes zonificados como "Educación (E)" no se podrán subdividir.
- c) Los establecimientos educativos no podrán ubicarse a una distancia menor de 300.00 m de fábricas, casinos, centros de salud y a una distancia menor de 100.00 m de grifos ó estaciones de servicio medidos sobre la línea recta que une los vértices más cercanos de los terrenos.
- d) No se permitirá la instalación de dos locales del mismo tipo a menor distancia de su radio de influencia. La distancia para este efecto se mide sobre la línea recta que une los vértices más cercanos de los terrenos.
- e) Los centros educativos ubicados en zonas residenciales deberán respetar la imagen urbana, no permitiéndose en las fachadas, los colores primarios, pinturas de figuras u otro elemento que altere el ornato.
- f) Todos los locales deberán resolver dentro del lote el número de estacionamientos requerido requeridos de acuerdo a lo indicado en el Cuadro N° 01 del rubro Estacionamientos; sólo en el caso de locales educativos existentes que cuenten con Licencia de Construcción o Declaratoria de Fábrica, será posible la provisión de estacionamientos fuera del lote. Deberán disponer además de áreas para el embarque y desembarque de alumnos, así como los especificados en la Ley 28084, sobre parqueo especial para vehículos ocupados con personas con discapacidad.
- g) Los nuevos locales educativos respetarán el radio de influencia, el área mínima de lote y los niveles operacionales correspondientes, tal como sigue:

CUADRO N° 07

	NIVEL	RADIO DE INFLUENCIA	AREA MINIMA DE LOTE	RESTRICCIONES
EDUCACION BASICA REGULAR	Inicial (Centros Pre-Escolares)	400 ml.	300 m2	De acuerdo a lo establecido para las áreas residenciales
	Primaria	1,200 ml.	600 m2	Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Vecinal
	Secundaria	1,200 ml.	1,200 m2	Cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Vecinal

- h) Los lotes zonificados como “Educación” (E1, E2, E3 o E4), serán compatibles con el Uso Residencial del entorno sin requerir de cambio de zonificación específico, cuando concluyan sus actividades educativas.
- i) No está permitida la ubicación de dos ó más Institutos Superiores en un mismo local, compartiendo ambientes o equipamiento; tampoco está permitido compartir el local con actividades no compatibles, como la residencial, comercial, oficinas ú otros, que impidan el normal desarrollo de las actividades académicas.
- j) Área de recreación ó patio, que debe ser descubierto y ubicado en 1er. Nivel, con índice de ocupación de 1m²/alumno y no será nunca menor al 20% del área del terreno para Educación Básica Regular, ni al 30% del área del terreno para Educación Superior.
- k) Los Centros de Enseñanza Pre-escolar se permitirán en las Zonificaciones residenciales, como uso exclusivo en todo el lote, únicamente frente a avenidas con berma central o frente a parques; y en la Zonificaciones comerciales establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, cumpliendo con lo establecido en los párrafos anteriores.
- l) Para ubicar los Centros de Enseñanza Pre- escolar en zonas residenciales, se requiere de la aceptación del 80% de los vecinos cuyas propiedades se encuentran a ambos lados de la cuadra, incluyendo necesariamente la aprobación de los vecinos laterales y del fondo del lote.

2. Actividades de Salud

Las actividades de salud en el Distrito de San Borja, se pueden ubicar tanto en la zonificación “Salud (H)” como en otras zonas según lo establece el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, siempre que se cumpla con lo siguiente:

- a) Las edificaciones de uso de salud deben respetar los parámetros establecidos en la presente norma, las normas específicas del Ministerio de Salud, y las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo que corresponde (Norma A.050, Norma A.120, Norma A.130, etc.)
- b) Las edificaciones de uso de salud deben cumplir con los Niveles Operacionales establecidos para Comercio Zonal, en lo que corresponda.
- c) No se considerará restricción alguna respecto al área de influencia entre edificaciones de salud.
- d) Los establecimientos de salud existentes edificados con anterioridad a la presente norma, debidamente autorizados con Licencia de Construcción, Certificado de finalización de obra y/o Declaratoria de Fábrica, ubicados en zonas no consideradas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, no podrán iniciar procedimientos de ampliación.
- e) Las áreas zonificadas como “Salud (H)” no podrán ser subdivididas.

3. Actividades Administrativas

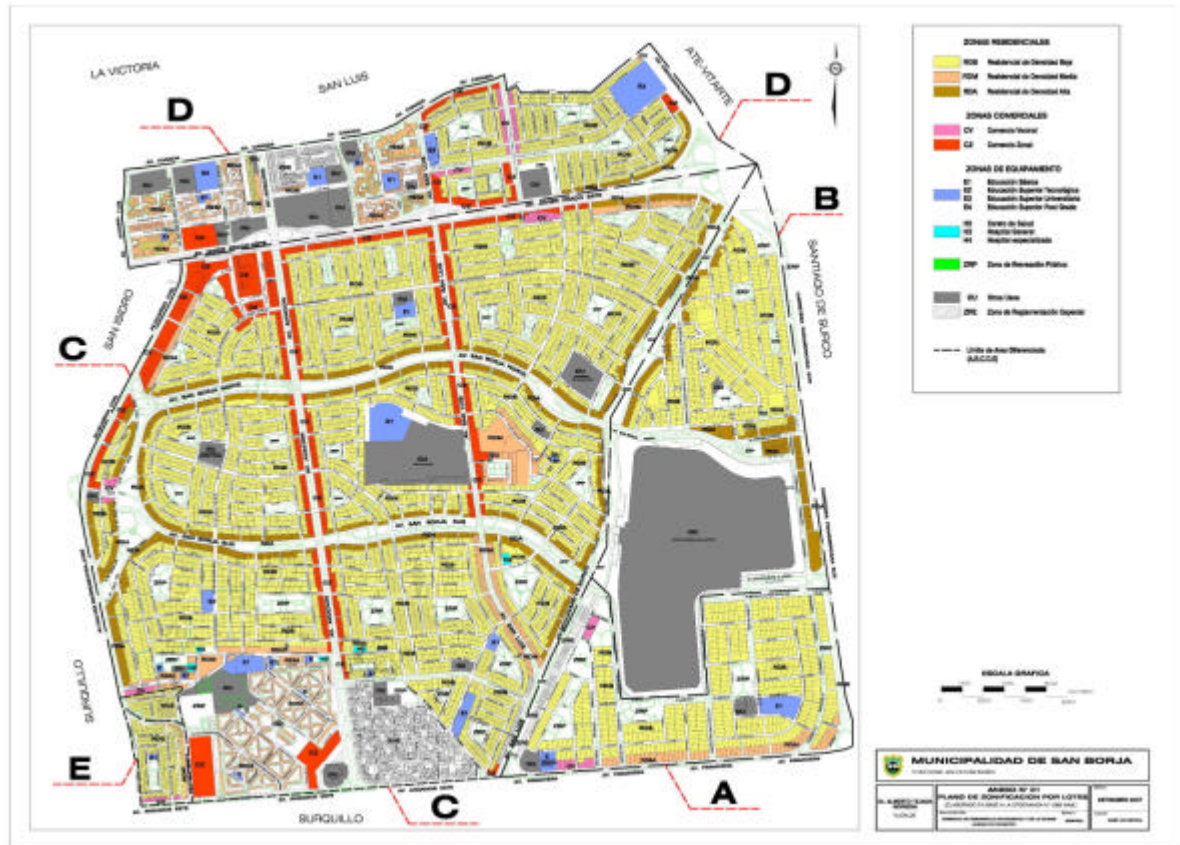
Son establecimientos de oficinas donde sólo se realiza labores administrativas de cualquier actividad empresarial o institucional no así la actividad propiamente dicha.

En el Índice de Usos, se considera esta actividad como Servicios Administrativos Relacionados con Comercio (Oficinas Administrativas). Se establecen las siguientes restricciones:

- a) Se atienden exclusivamente labores de tipo gerencial, secretarial, de contabilidad, asesoría y programación o digitación solo a través de trabajos de escritorio.
- b) Sin venta directa al público y con reducido y eventual número de visitantes externos donde todo contacto con terceros es por teléfono o por medios electrónicos.
- c) Su distribución puede contar, entre otros ambientes, con una sala de reuniones eventuales o sala de directorio (no reuniones ni convocatorias masivas y con un pequeño archivo documentario).
- d) No comprende actividades de capacitación.
- e) No comprende almacenes, depósitos de mercaderías, caja o pagos, despacho de mercadería o de documentos de flujo constante al exterior.
- f) Las actividades se realizarán a puerta cerrada y utilizando sólo mobiliario y equipamiento de oficina.
- g) Las oficinas administrativas deben respetar los niveles operacionales correspondientes a la Zonificación en que se ubiquen.

ANEXO N° 01

PLANO DE ZONIFICACIÓN POR LOTES



ANEXO Nº 02

PLANO DE ALTURAS POR LOTES

