

ORDENANZA N° 241-MDJM

Jesús María, 20 de setiembre del 2007

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA;

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA;

Visto, en Sesión Ordinaria de Concejo, con el voto mayoritario de los señores Regidores y con dispensa del Trámite de Lectura y Aprobación del Acta; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Estado reconoce a las Municipalidades autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 195 del referido texto constitucional, otorga la atribución de de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones;

Que el numeral 3.6 del artículo 79 de la Ley N° 27972 Orgánica de Municipalidades, señala expresamente, que es función exclusiva de las municipalidades distritales normar las construcción, remodelación o demolición de inmuebles en concordancia con la normatividad marco establecida por la propia ley.

Que, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza N° 620-MML, Reglamento del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y Actualización de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana de fecha 04 de abril del 2004, corresponde a las municipalidades distritales formular y aprobar su Plan Urbano y Normativa Específica.

Que, la Ordenanza N° 1017-MML de fecha 16 de mayo del 2007, define en términos generales el uso del suelo urbano, así como las alturas máximas a edificarse considerando el ancho de las vías y la consolidación urbana en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, sin embargo es potestad de la Municipalidad de Jesús María establecer las normas arquitectónicas específicas de aplicación en cada zona del distrito.

Que, de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones, el objeto es normar los criterios mínimos para el diseño y ejecución de edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los Planes Urbanos.

EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTÍCULOS 9 Y 40 DE LA LEY N° 27972 ORGANICA DE MUNICIPALIDADES, EL CONCEJO MUNICIPAL APROBO LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN EL DISTRITO DE JESÚS MARIA

TITULO I

CAPITULO I OBJETIVOS Y ALCANCES

Artículo 1º.- El presente Reglamento tiene por objeto:

- 1.1. Normar la adecuación y el reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo en la circunscripción del Distrito de Jesús María donde se desarrolla una edificación y parametrar los proyectos de trámites de Licencia de Obra en concordancia con el Reglamento Nacional de Edificaciones;
- 1.2. Aprobar los Planos de Sectorización de los Usos del Suelo del Distrito de Jesús María, que conforma el Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana (Plano N° 01), el mismo que es parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 01. Este plano no define límites distritales;
- 1.3. Normar las alturas máximas de edificación, las áreas construidas mínimas por unidad de vivienda, el número de estacionamientos requeridos por unidad de vivienda y de otros usos en las edificaciones que se desarrollan en el distrito;

CAPITULO II DELIMITACION DE SECTORES DE LAS ZONAS PREDOMINANTES

Artículo 2º.- Zonas Predominantes

Como áreas diferenciadas respecto a la dimensión del lote y a diversos factores socio-económicos, según los distintos niveles de desarrollo urbano predominantes se definen en el distrito las Zonas Predominantes para el tratamiento de las edificaciones en cuanto a las unidades de vivienda mínima, alturas de las edificaciones y el número de estacionamientos que corresponden por unidad de vivienda, estableciéndose cuatro (04) zonas de acuerdo a la siguiente ubicación:

Zona A: Caracterizada por su lotización y diversos factores socio-económicos homogéneos de RDA y RDM, zona comprendida entre los siguientes límites: El polígono se inicia en la intersección de la Av. Húsares de Junín con el Jr. Sánchez Cerro, continúa en línea recta por el Jr. Sánchez Cerro (tramo comprendido entre las cuadras 17 a 19), dobla a la derecha por la Av. Cayetano Heredia (cuadra 18), dobla a la izquierda por el Jr. Huascar (cuadra 19), dobla a la derecha por la Av. San Felipe (tramo comprendido entre las cuadras de la 5 a la 8), dobla a la izquierda por el Jr. Estados Unidos (Cuadra 7), dobla a la izquierda por el Jr. Río de Janeiro (Cuadras 5 y 6), dobla a la izquierda por la Av. Gregorio Escobedo (tramo comprendido entre las Cuadras 4 y 5), dobla a la derecha por el Jr. Huiracocha (tramo comprendido entre las Cuadras 22 y 23), dobla a la derecha por la Av. Salaverry (tramo comprendido entre las cuadras de la 22 a la 25), dobla a la derecha la Av. Faustino Sánchez Carrión (cuadras. de la 1 a la 10), dobla a la derecha por la Av. Brasil (tramo comprendido entre las cuadras de la 27 a la 18), dobla a la derecha por la Av. Cayetano Heredia (Tramo comprendido entre las cuadras. de la 1 a la 5), dobla a la izquierda por el Jr. Huiracocha (cuadras 17 y 16), dobla a la derecha por la Av. Húsares de Junín (cuadra 6 y 7) hasta la intersección con el Jr. Sánchez Cerro lugar donde se inició la poligonal.

Para este sector regirán los criterios normativos que se especifican en el siguiente cuadro:

ZONA A	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN	DOTACIÓN ESTACIONA-MIENTOS	ÁREA MÍNIMA UNIDAD DE VIVIENDA
Residencial	Unifamiliar	120	6	35%	3 PISOS	03 Estac. X Unidad de Vivienda	140.00 m2 (3 dormitorios)
	Multifamiliar	120	6		3 PISOS		
De Densidad	Multifamiliar	150	8	40%	3 PISOS (1)		
					4 PISOS (2)		
Media RDM	Multifamiliar	200	10	50%	5 PISOS (3)		
	Multifamiliar	300	10				
Residencial	Conjunto Residencial	1600	20	40%			
	Multifamiliar	300	10				
De Densidad	Multifamiliar	450	10	50%	4 PISOS (1)		
	Multifamiliar	450	10		5 PISOS (2)		
Alta RDA	Conjunto Residencial	2500	25		1.5(a+r) (3)	100.00 m2 (1 dormitorio)	

ZONA A	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACION	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE
Comercio Vecinal CV	RDM	4 PISOS (1) 5 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible

- (1) Frente a Jirones, pasajes y Calles
(2) Frente a Parques y Avenidas de 20.00 m hasta 25.00 m de sección vial
(3) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 25.00 m.

- * Para el cálculo de las proyecciones de alturas se considerar un parapeto de 1.20 m de altura.
- * Las alturas máximas permitidas serán a nivel de techo terminado y no de azotea.
- * En todos los casos los estacionamientos en zonas comerciales se regirán por lo estipulado en los artículos 12º y 13º de la presente ordenanza.
- * Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el índice de uso señaladas como RDM y RDA, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima del 35% del área del lote.
- * Quedan exceptuadas de los criterios normativos del cuadro anterior, los predios comprendidos en este sector y con frente a las Av. Salaverry, Av. San Felipe, Av. Gregorio Escobedo y Jr. Huiracocha, que estarán incluidos dentro de la normatividad del sector B.

Zona B: Caracterizada por su lotización homogénea, predominante RDM; sector comprendido entre los siguientes límites: El polígono se inicia en la intersección de la Av. Húsares de Junín con el Jr. Sánchez Cerro, continúa en línea recta por el Jr. Sánchez Cerro (tramo comprendido entre las cuadras 17 a 19), dobla a la derecha por la Av. Cayetano Heredia (cuadra 18), dobla a la izquierda por el Jr. Huascar (cuadra 19), dobla a la derecha por la Av. San Felipe (tramo comprendido entre las cuadras de la 5 a la 8), dobla a la izquierda por el Jr. Estados Unidos (Cuadra 7), dobla a la izquierda por el Jr. Río de Janeiro (Cuadras 5 y 6), dobla a la izquierda por la Av. Gregorio Escobedo (tramo comprendido entre las Cuadras 4 y 5), dobla a la derecha

por el Jr. Huiracocha (tramo comprendido entre las Cuadras 22 y 23), dobla a la derecha por la Av. Salaverry (tramo comprendido entre las cuadras de la 22 a la 25), dobla a la derecha la Av. Faustino Sánchez Carrión (cuadras de la 1 a la 10), dobla a la derecha por la Av. Brasil (tramo comprendido entre las cuadras de la 27 a la 18), dobla a la derecha por la Av. Cayetano Heredia (Tramo comprendido entre las cuadras de la 1 a la 5), dobla a la izquierda por el Jr. Huiracocha (cuadras 17 y 16), dobla a la derecha por la Av. Húsares de Junín (cuadra 6 y 7) hasta la intersección con el Jr. Sánchez Cerro lugar donde se inició la poligonal.

Para este sector regirán los criterios normativos que se especifican en el siguiente cuadro:

ZONA B	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA	DOTACION ESTACIONA -MIENTOS	AREA MÍNIMA UNIDAD DE VIVIENDA
Residencial De Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	30%	3 PISOS (1)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	90.00 m2 (3 dormitorios)
	Multifamiliar	120	6		4 PISOS (2)		
	Multifamiliar	150	8	35%	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	
	Multifamiliar	200	10				
	Multifamiliar	300	10				
Conjunto Residencial	1600	20	45%			85.00 m2 (2 dormitorios)	
Residencial De Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	40%	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	80.00 m2 (1 dormitorio)
	Multifamiliar	450	10				
	Conjunto Residencial	2500	25	50%			

ZONA B	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACION	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE
Comercio Zonal CZ	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible
	RDA	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)		
Comercio Vecinal CV	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	

(1) Frente a Jirones, pasajes y Calles

(2) Frente a Parques y Avenidas de 20.00 m hasta 25.00 m de sección vial

(3) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 25.00 m.

- * Para el cálculo de las proyecciones de alturas se considerar un parapeto de 1.20 m de altura.
- * Las alturas máximas permitidas serán a nivel de techo terminado y no de azotea.
- * En todos los casos los estacionamientos en zonas comerciales se regirán por lo estipulado en los artículos 12º y 13º de la presente ordenanza
- * Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el índice de uso señaladas como RDM y RDA, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima del 35% del área del lote.
- * En los casos de zonas ZRE, se regirán a sus propias reglamentaciones.

Zona C: Caracterizada por su lotización homogénea, predominante RDA y RDM, es el sector más grande y se encuentra comprendido entre los siguientes límites: Intersección de Av.

Húsares de Junín con Jr. Sánchez Cerro, continúa en línea recta por la Av. Húsares de Junín (tramo comprendido entre las cuadras 8 a la 12), dobla a la derecha por la Av. Salaverry (Cuadra 14), dobla a la izquierda por el Jr. Domingo Cueto (tramo comprendido entre la cuadras de la 7 a 3) hasta llegar a la intersección con el Jr. Eduardo Rebagliati (Entre la cuadras 3 a 1), dobla a la izquierda por la Av. Arenales (tramo comprendido entre las cuadras 14 a la 1), dobla a la derecha por la Av. 28 de Julio (comprendido entre las cuadras 7 a la 1), dobla a la izquierda por la Av. Brasil (entre las cuadras 6 a 10), dobla a la izquierda por la Av. General Santa Cruz (tramo comprendido entre las cuadras 1 a 4), dobla a la derecha por el Jr. Huascar (Cuadra 11), dobla a la derecha por la Av. José María Plaza, dobla a la derecha por el Jr. Huiracocha (tramo comprendido entre las cuadras 12 a 15) dobla a la izquierda Av. Húsares de Junín (cuadras 6 y 7) hasta la intersección con el Jr. Sánchez Cerro lugar donde se inició la poligonal

Para este sector regirán los criterios normativos que se especifican en el siguiente cuadro:

ZONA C	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN	DOTACIÓN ESTACIONAMIENTOS	ÁREA MÍNIMA UNIDAD DE VIVIENDA
Residencial De Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	30%	3 PISOS (1)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	75.00 m2 (3 dormitorios)
	Multifamiliar	120	6		4 PISOS (2)		
	Multifamiliar	150	8	35%	5 PISOS (1)	01 Estac. x 02 Unidad de Vivienda	
	Multifamiliar	200	10				
Multifamiliar	300	10	40%	7 PISOS (2)			
Conjunto Residencial	1600	20					
Residencial De Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	35%	5 PISOS (1)	01 Estac. x 03 Unidad de Vivienda	65.00 m2 (1 dormitorio)
	Multifamiliar	450	10				
	Conjunto Residencial	2500	25	40%	10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)		

ZONA C	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACION	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE
Comercio Metropolitano CM	RDA	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible
Comercio Zonal CZ	RDA	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)	Existente o Según Proyecto	
	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)		
Comercio Vecinal CV	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	

(1) Frente a Jirones, pasajes y Calles

(2) Frente a Parques y Avenidas de 20.00 m hasta 25.00 m de sección vial

(3) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 25.00 m.

* Para el cálculo de las proyecciones de alturas se considerar un parapeto de 1.20 m de altura.

* Las alturas máximas permitidas serán a nivel de techo terminado y no de azotea.

* En todos los casos los estacionamientos en zonas comerciales se regirán por lo estipulado en los artículos 12º y 13º de la presente ordenanza.

- * Quedan exceptuadas de los criterios normativos del cuadro anterior, los predios comprendidos y con frente al Av. Salaverry y Campo de Marte, que estarán incluidos dentro de la normatividad del sector B.
- * Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el índice de uso señaladas como RDM y RDA, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima del 35% del área del lote.

Zona D: Caracterizada por ser de uso predominante de CZ; es el sector comprendido entre los siguientes límites: Av. Brasil intersección con la Av. Santa Cruz continúa en línea recta por la Av. Santa Cruz (tramo comprendido entre las cuadras 1 a 4), dobla a la derecha por el Jr. Huascar (Cuadra 11), dobla a la derecha por la Av. José María Plaza, dobla a la derecha por el Jr. Huiracocha (tramo comprendido entre las cuadras 12 a 17), dobla a la derecha hasta la intersección con la Av. Cayetano Heredia (cuadras 5 a 1), dobla a la derecha por la Av. Brasil (cuadras 17 a 11) hasta llegar a la intersección con la Av. Genera Santa Cruz cerrando así la poligonal.

Para este sector regirán los criterios normativos que se especifican en el siguiente cuadro:

ZONA D	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN	DOTACIÓN ESTACIONAMIENTOS	ÁREA MÍNIMA UNIDAD DE VIVIENDA
Residencial De Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	30%	3 PISOS (1) 4 PISOS (2)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	75.00 m2 (3 dormitorios)
	Multifamiliar	120	6				
	Multifamiliar	150	8	30%	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	01 Estac. x 02 Unidad de Vivienda	
	Multifamiliar	200	10				
Multifamiliar	300	10	35%	Conjunto Residencial	1600	70.00 m2 (2 dormitorios)	
Residencial De Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300				10	35%
Multifamiliar	450	10					
Residencial De Densidad Alta RDA	Conjunto Residencial	2500	25	35%			65.00 m2 (1 dormitorio)

ZONA D	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACION	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE
Comercio Zonal CZ	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible
	RDA	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)		
Comercio Vecinal CV	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	

- (1) Frente a Jirones, pasajes y Calles
- (2) Frente a Parques y Avenidas de 20.00 m hasta 25.00 m. de sección vial
- (3) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 25.00 m.

- * Para el cálculo de las proyecciones de alturas se considerará un parapeto de 1.20 m de altura.
- * Las alturas máximas permitidas serán a nivel de techo terminado y no de azotea.
- * En todos los casos los estacionamientos en zonas comerciales se regirán por lo estipulado en los artículos 12º y 13º de la presente ordenanza

- * Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el índice de uso señaladas como RDM y RDA, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima del 35% del área del lote.

TITULO II PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS COMPLEMENTARIOS

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 3º.- Las normas establecidas en el presente capítulo se adecuan a la normatividad metropolitana vigente dispuesta en la Ordenanza N° 1017-MML que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Jesús María conformante del Área de Tratamiento II de Lima Metropolitana.

Artículo 4º.- La Municipalidad Distrital de Jesús María, conformante del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana reglamenta y aprueba los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios siguientes:

- 4.1 El requerimiento de estacionamiento, estableciendo y regulando la correspondencia entre la unidad de vivienda y estacionamiento en el mismo edificio.
- 4.2 La utilización de semisótano para estacionamiento, en concordancia con la normativa específica.
- 4.3 Las alturas de edificación exclusivamente dentro de los rangos establecidos para cada tipo de zonificación, de acuerdo con los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial.

Artículo 5º.- Sobre las Alturas.- La Municipalidad Distrital de Jesús María podrá establecer condiciones especiales de edificación, para los predios frente a Parques, avenidas y en esquinas.

- 5.1. En las Zonas establecidas mediante la presente Ordenanza se aplicará el concepto de colindancia para normar el número de pisos de las edificaciones que corresponden a un predio.
- 5.2. El criterio predominante para determinar las alturas máximas, es el de mantener la homogeneidad del perfil urbano de acuerdo a los Cuadros Resumen. Las alturas máximas que se indican será la base para que la Comisión Calificadora de Proyectos tome como prioridad.
- 5.3. En los predios que colinden lateralmente con una edificación de mayor altura que la normativa se podrá edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normativa, generando el ordenamiento del perfil urbano.
- 5.4. Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la normada, podrán edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.
- 5.5. Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente al lote normativo superior.

Artículo 6º.- Sobre las Azoteas.- Las Azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, edificadas hasta un 30% de la superficie total del techo, contando 3.00 ml a partir del parapeto frontal de la edificación.

- 6.1 La azotea se destinará exclusivamente al uso recreacional al aire libre y de servicios techados como áreas recreativas y gimnasio, debiendo levantarse los parapetos frontal y

posterior a una altura no menor de 1.20 m con la finalidad de respetar la privacidad de las propiedades colindantes.

- 6.2 En Azoteas de uso privado el ingreso será únicamente desde el Departamento correspondiente y se destinará a uso recreacional y/o de servicios: terrazas, estar, servicios higiénicos complementarios, cuarto de servicio y cuarto de planchado, para lo cual se deberá considerar el aislamiento acústico. En ningún caso se permitirán ambientes principales de la vivienda (sala, comedor, cocina, dormitorios)

Artículo 7º.- Del Control del Registro Visual.- Cuando las edificaciones multifamiliares presenten ventanas hacia patios o pozos de iluminación interior que colinden lateral o posteriormente con viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deberá establecer obligatoriamente control al registro visual con la finalidad de no afectar el derecho a la privacidad de los vecinos.

Todos los proyectos y anteproyectos que se propongan con más de 5 pisos, deberán presentar propuesta de Control de Registro Visual. El control del registro visual a las propiedades vecinas colindantes deberá figurar en todos los planos y formará parte del Anteproyecto o Proyecto de Arquitectura que será evaluado y aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, considerando las siguientes alternativas:

- 7.1 Los cercos de los pozos de luz a predios colindantes deberán levantarse a una altura de 3.50 metros igual con muro de material noble (concreto o ladrillo aporcionado) a partir de dicha altura podrá proponerse otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, con la altura suficiente para impedir el registro visual y garantizar la privacidad de la edificación vecina incluyendo la azotea. Para tal efecto se deberá considerar en el cálculo estructural, la estabilidad de dichos cercos.
- 7.2 Colocación de elementos arquitectónicos especialmente diseñados para impedir el registro visual a las áreas libres materia de protección y garanticen la privacidad de las propiedades colindantes.
- 7.3 Proponer edificaciones escalonadas hasta una altura que impida el registro visual. Los pisos superiores deberán estar retirados bajo un ángulo de 45° y las terrazas que se generan por la aplicación de lo establecido en el presente numeral deberán cerrarse con parapetos opacos de 1.50 de altura como mínimo.

Artículo 8º.- Sobre Las Zonas Monumentales.- Se elaborarán las normas urbanísticas y edificatorias en coordinación del Instituto Nacional de Cultura – INC para aplicación en la Zona Monumental del Olivar de Jesús María. En las áreas calificadas como Zonas Monumentales, Históricas u otras definidas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), se aplicará la normativa específica que le corresponda.

En las áreas calificadas como ZRE sujetas a Estudios Especiales, será de aplicación la reglamentación que se apruebe mediante los respectivos Estudios, los que deberán ser formulados y propuestos por la Municipalidad Distrital de Jesús María, para su aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 9º.- Factibilidades de servicios.- Para la revisión de los expedientes técnicos de proyectos con más de 1000 m² de área techada se deberán presentar los certificados de suficiencia y/o factibilidad de servicios otorgados por las empresas concesionarias de energía eléctrica, telefonía, agua y desagüe.

Artículo 10º.- De las medidas de Seguridad y Calidad en obra

Todas las obras iniciadas y en proceso de ejecución deberán guardar las medidas necesarias de seguridad con los vecinos colindantes y los transeúntes, implementando mallas, pantallas, paneles y/o cercos de protección hacia las propiedades vecinas y la vía según corresponda.

Se permitirá la colocación de cercos provisionales en las veredas, siempre que no obstaculicen el libre tránsito peatonal y no se utilice más del 50% del ancho de la vereda previa autorización de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Toda obra ejecutada y/o terminada deberá tener los acabados exteriores (mínimo tarrajeado y pintado), incluidos los muros laterales que colinden con edificaciones vecinas, manteniendo la armonía del entorno y edificaciones vecinas colindantes, así mismo se deberá considerar la reparación de pistas y veredas y daños a terceros en propiedad privada para el otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra, el cual estará condicionado al cumplimiento de lo señalado en el presente artículo.

CAPITULO II

AREAS MÍNIMAS POR UNIDAD DE VIVIENDA Y ESTACIONAMIENTOS

Artículo 11º.- Áreas mínimas por unidad de vivienda y estacionamientos reglamentarios en Edificaciones Residenciales

- 11.1 Las áreas mínimas de vivienda y estacionamientos, se establecen de acuerdo a los sectores conforme a los cuadros elaborados.
- 11.2 En lotes en esquina el porcentaje de área libre podrá reducirse hasta en un **15 %** de lo normado, siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación natural.
- 11.3 En zonas comerciales el área libre no será exigible. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.
- 11.4 De tratarse de edificios ubicados en zonas comerciales con uso mixto se dará el uso comercial en primer piso (hasta el 100%) y el uso de vivienda en los pisos superiores, asimismo, se requerirá el número de estacionamientos que correspondan a la sumatoria de cada uno de sus usos.
- 11.5 Al momento de la presentación de todo proyecto y/o anteproyecto para edificio de vivienda multifamiliar de más de 10 pisos o con más de 50 estacionamientos se exigirá un Estudio de Impacto Vial, en el cual el proyectista será el encargado de solucionar las observaciones producto de dicho estudio y resolviéndolo ante las entidades pertinentes de acuerdo al diagnóstico de observaciones.
- 11.6 En general, para todas las zonas, las puertas de los estacionamientos no deberán invadir las veredas ni áreas públicas.
- 11.7 No se permitirán ingresos vehiculares sobre la línea del ochavo en los lotes en esquina.
- 11.8 La correspondencia entre la unidad de vivienda y provisión de estacionamientos los que deberán necesariamente ser resueltos al interior del lote.

Artículo 12º.- Sobre Los Estacionamientos en Zonas Comerciales.- Los parámetros referidos a estacionamiento vehicular, se establecen de acuerdo a los sectores conforme a lo siguiente:

- 1.- Para el estacionamiento vehicular en lotes con uso comercial se exigirá dotar de estacionamiento, el mismo que deberá estar ubicado dentro del lote, de acuerdo al siguiente detalle:
 - a) Un (01) estacionamiento por unidad de comercio hasta 75.00 m² de área útil.
 - b) Un (01) estacionamiento por cada 75.00 m² de área útil adicional.
 - c) Las áreas de servicio y mantenimiento (cocina, depósito, servicios higiénicos, patio de recreo techado, lavandería, área de carga y descarga, escaleras y/o pasadizo de circulación entre otros) de los Locales Comerciales de uso complementario, al área útil de comercio no serán consideradas en el cálculo de estacionamientos.

d) Para el caso de oficinas de instituciones financieras y de seguros o afines y entidades públicas en general, no se considerará para el cálculo del número de estacionamientos el área de seguridad.

2.- Por excepción y de constatarse la imposibilidad de habilitar estacionamientos vehiculares dentro del lote, se podrá proveer de estacionamientos en predios distintos en los siguientes casos:

a) Para el otorgamiento de Licencias de Obra, de inmuebles que fueron materia de cambio de uso, ampliación y/o remodelación, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá dictaminar, de ser necesario, la provisión de estacionamientos en predios distintos mediante la adquisición por instrumento público debidamente inscrito en la SUNARP, los que deberán encontrarse a una distancia no mayor de 300 m de radio.

b) Para el otorgamiento de Licencias de Funcionamiento, sólo en los inmuebles que fueron materia de cambio de uso se podrá aprobar la provisión de estacionamientos mediante el contrato de alquiler en predios distintos, los que deberán encontrarse a una distancia no mayor de 300 m de radio. Los contratos de arrendamiento de zonas de estacionamiento se suscribirán como mínimo con un plazo de un año, debiendo presentar la renovación de la contratación de espacios de estacionamiento con las mismas características, conjuntamente con la Declaración Jurada de Permanencia en el Giro Autorizado caso contrario la licencia perderá su vigencia de forma inmediata. En caso de requerir un mayor número de estacionamientos que los que se puedan habilitar frente al lote, se podrá permitir soluciones mixtas de habilitación en vía pública y alquiler de estacionamientos.

c) Se podrán computar los estacionamientos existentes frente al lote en zonas comerciales siempre y cuando se encuentren habilitadas con un diseño vial urbano de uso comercial que comprenda bermas laterales de estacionamiento debidamente implementados de 5.40 m hasta 6.00 m, respetando áreas verdes y los árboles existentes y previo pago de los bonos de estacionamiento de acuerdo a la cantidad requerida anualmente y conforme los beneficios y montos establecidos en la normativa vigente.

d) De no estar los estacionamientos habilitados, el conductor del local deberá implementar los estacionamientos con block - grass o similar.

* En los casos de los literales c) y d) el monto de inversión de las obras ejecutadas podrá costear el bono de estacionamiento que le corresponde cancelar conforme los beneficios y montos establecidos en la Ordenanza N° 173-MJM MJM de fecha 06 de Mayo de 2005 y la Ordenanza N° 182-MJM de fecha 25de Marzo 2006.

e) De contar con jardín de aislamiento se podrá permitir la modificación de la sección vial incorporando el jardín de aislamiento a la vereda y acondicionando la berma para obtener una sección que permita implementar estacionamientos en forma paralela u oblicua a la vía, solo para el caso de lotes ubicados con frente a vías de sección igual o mayor a 20.00 m

f) El conductor de los locales que acredite el estacionamiento requerido en bermas laterales útil se encuentra obligado a darle mantenimiento constante.

g) Cada año, dentro del proceso de presentación de Declaración Jurada de

Permanencia en el Giro Autorizado, se deberá acreditar el cumplimiento de la provisión del estacionamiento para los casos de estacionamientos alquilados en predio distinto ó en vía pública (a través de bonos de implementación de estacionamiento en vía pública y/o con contrato de alquiler)

Artículo 13º.- Usos Específicos en Zonas Comerciales - Los establecimientos detallados en el presente artículo que cuenten con áreas destinadas a oficinas administrativas del local requerirán de un (01) estacionamiento por cada 75.00 m2 de área útil destinada al uso administrativo, a excepción de los siguientes casos:

USOS	Un (01) estacionamiento cada
Mercados	cada 15 puestos
Galerías Comerciales	cada 6 puestos
Cines, teatros, locales de espectáculos	cada 15 butacas
Hoteles y hostales	20% del No. total de habitaciones
Apart-Hotel	40% del No. Total de habitaciones
Locales culturales, clubs, instituciones y similares	50m2 de área útil
Iglesias, Instituciones Religiosas, Locales de culto y similares	30m2 de área útil
Universidades, institutos, academias	30m2 de área útil
Colegios y Nidos Centro de Educación ocupacional	40m2 de área util
Supermercados y afines	30m2 de área útil
Tiendas de Autoservicio	30m2 de área útil
Locales Deportivos o coliseos	20 espectadores
Restaurantes	40m2 de área útil
Cafeterías	40m2 de área útil
Salas de baile y discoteca	30m2 de área útil
Centro Medico, laboratorio	40m2 de área útil
Consultorios particulares	40m2 de área útil
Clínicas, sanatorios, policlínicos y postas médicas	40m2 de área útil

La relación de establecimientos que figura en el presente cuadro no es limitativa, debiendo aplicarse los mismos requerimientos a locales de uso similar.

Artículo 14º.- En los edificios existentes, el requerimiento de estacionamiento será el correspondiente a la norma original con la que fuera aprobado el proyecto en su debida oportunidad, siempre que se mantenga el uso para el cual fue construido.

Artículo 15º.- Las edificaciones residenciales existentes cuya zonificación permita actividades administrativas, requerirán de una zona de estacionamiento a razón de un (01) espacio por cada 75 m2 de área útil, previo trámite de la Licencia de Acondicionamiento y/o Cambio de Uso.

Artículo 16º.- Considerando que los jardines de aislamiento y las bermas laterales constituyen

parte de la vía pública y que como tal son intangibles e inalienables, sólo por excepción y para cubrir parte del déficit de estacionamientos para locales comerciales que han sido objeto de cambio de uso y que solicitan su licencia de funcionamiento, se permite su utilización como área de estacionamiento vehicular quedando prohibida la construcción de rejas, cercos u otros elementos que privaticen el uso de los bienes de dominio público citados, respetando áreas verdes y los árboles existentes, siempre y cuando se encuentran habilitadas con diseño vial urbano de acuerdo a lo establecido en el numeral 2, literal c) del artículo 7º de la presente Ordenanza.

Artículo 17º.- Usos Específicos en Zonas Residenciales.- Los Jardines de Aislamiento no podrán ser pavimentados, asfaltados, ni incorporados al dominio privado, permitiéndose su habilitación sólo con bloques, losetas de cemento, piedras de lajas, block - grass o cualquier otro material similar, que serán colocados con una separación no menor de 10cm., de tal forma que permita el sembrado de grass entre juntas, debiendo contar previamente con la respectiva autorización de la Sub Gerencia de Obras Públicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Artículo 18º.- Queda prohibida la ocupación de las bermas de estacionamiento para la realización de actividades comerciales.

Artículo 19º.- Los locales comerciales de uso público masivo que soliciten Licencia de Funcionamiento, deberán presentar una Carta Compromiso de evitar el congestionamiento vehicular y la ocupación indebida de bermas y pistas así como de respetar el horario de carga y descarga establecido en la normativa vigente.

Artículo 20º.- Los requerimientos de estacionamiento para las Zonas de Usos Especiales (OU), serán definidos por la Municipalidad Distrital de Jesús María.

CAPITULO III DE LAS COMPATIBILIDADES DE USO

Artículo 21º.- En las Zonas Residenciales con Edificios Multifamiliares, se admitirá el funcionamiento de Oficinas Administrativas a puerta cerrada en toda o parte de la vivienda existente, sin atención al público, sin publicidad exterior, con estacionamiento al interior del lote y con las condicionantes adicionales indicadas en cada caso respecto al área máxima, estándares de calidad y niveles operacionales. Previamente a la autorización de la Junta de Propietarios.

Artículo 22º.- En los predios ubicados con frente a avenidas, podrá admitirse el funcionamiento de actividades administrativas o comerciales en el primer piso, según el Índice de Usos. Igual criterio se aplicará en Edificios Multifamiliares, siempre y cuando cuenten con ingreso independiente al uso residencial y cumplan con los niveles operacionales y estándares de calidad establecidos. Así como la autorización expresa de la Junta de Propietarios.

Artículo 23º.- Los Lotes zonificados con Uso Educativo (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.

Artículo 24º.- Uso No Conforme

Cuando una obra de construcción tiene un uso diferente al establecido en el plano de zonificación vigente, será considerado como de USO NO CONFORME.

Las edificaciones de USO NO CONFORME quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- a) No se autorizará ampliación alguna en la obra de construcción ni una mayor inversión en las instalaciones.
- b) No se permitirá el cambio o modificación de uso por otro que también esta considerado como USO NO CONFORME.

Artículo 25°.- Aplicación de las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo.- Los casos que planteen los propietarios de predios del Distrito de Jesús María, respecto de la aplicación de cualquiera de las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo aprobados por la presente Ordenanza, se resolverán en Primera Instancia a través de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de la Municipalidad Distrital y en Segunda Instancia a través de la Comisión Técnica Calificadora Provincial de Proyectos de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad a lo establecido en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Las normas no contenidas en el presente la Ordenanza se regirán por el Reglamento Nacional de Edificaciones. Garantícese la estabilidad y vigencia de los Planos y Normas de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Jesús María que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de cinco años, sean revisados y evaluados conjuntamente por la Municipalidad Distrital y la Municipalidad Metropolitana de Lima, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

SEGUNDA.- Dispóngase que los Planos y las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo que se aprueban mediante la presente Ordenanza, excepcionalmente, podrán ser modificados a través de cambios específicos que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local y/o metropolitano por la Municipalidad Distrital de Jesús María y/o por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

TERCERA.- Incorpórese las denominaciones OTROS USOS (OU) de la Ordenanza N° 620-MML, el Equipamiento Educativo – Colegios Primario y Secundario (E1), Equipamiento Educativo – Institutos (E2), Equipamiento Educativo – Universidades (E3) y Equipamiento Educativo – Escuelas de Post-Grado (E4)

CUARTA.- Dispóngase, que todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Jesús María, coordinen y efectúen un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los predios que se edifiquen, operen y/o se regularicen a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, garantizando en forma especial el mejoramiento del entorno ambiental y el irrestricto uso público de los espacios y vías que son propiedad de la ciudad.

QUINTA.- Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

SEXTA.- Los planos aprobados por la presente Ordenanza serán publicitados en el Diario Oficial “El Peruano” y adicionalmente a través del Portal Web de la Municipalidad de Jesús María.

POR TANTO:

MANDO SE PUBLIQUE Y CUMPLA.