



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1063

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;
POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 29 de agosto de 2007 el Dictamen N° 106-2007-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE SAN BORJA CONFORMANTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

Artículo 1°.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Borja, conformante del Area de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana (Plano N° 01), el mismo que es parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 01. Este Plano de Zonificación no define límites distritales.

Artículo 2°.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Borja, conformante del Area de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana: Cuadros N° 01 (Resumen de Zonificación Residencial) y N° 02 (Resumen de Zonificación Comercial) y las Especificaciones Normativas de la Zonificación, las mismas que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 02.

Artículo 3°.- Plano de Alturas de Edificación

Aprobar el Plano de Alturas de Edificación correspondiente al Distrito de San Borja conformante del Area de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana (Plano N° 02), el mismo que es parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 03.

Artículo 4°.- Concepto de Colindancia de Alturas

Establecer que en el área materia de la presente Ordenanza, complementariamente a las Alturas normativas y Planos de Alturas aprobados, se aplica el concepto de Colindancia para precisar el número de pisos o altura de edificación que corresponde a un predio que se ubica inmediatamente vecino a una edificación de mayor altura. Los criterios aprobados se especifican en las Normas Generales de Zonificación (Anexo N° 02)

Artículo 5°.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas

Disponer que la Municipalidad Distrital de San Borja, en estricta sujeción al Plano de Zonificación de los Usos del Suelo y las Normas Generales de Zonificación, formule el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas que corresponde a su Distrito, el cual se evaluará y aprobará mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 6°.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Establecer que la Municipalidad Distrital de San Borja, en estricta sujeción a los Planos y Normas aprobadas en la presente Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos y Area Libre, para su aplicación en su jurisdicción.

Artículo 7°.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales

Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos en el área materia de la presente Ordenanza, que la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica (en lotes menores a 2,400 m²), Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Áreas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas, son compatibles con las Zonas Residenciales y por tanto, no tienen necesariamente calificación especial en los Planos aprobados por la





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

presente Ordenanza. La aprobación de su instalación, construcción u operación, depende únicamente de la Municipalidad Distrital de San Borja, quien elaborará los criterios específicos para su localización.

Artículo 8°.- Aplicación de las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo

Establecer que los casos que planteen los propietarios de predios del Distrito de San Borja, respecto de la aplicación de cualquiera de los Planos y las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo aprobados por la presente Ordenanza, en la revisión de anteproyectos y proyectos arquitectónicos, se resuelvan 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 que dispone el Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC del 27 de Febrero de 2000 y Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA de fecha 12 de Mayo del 2005. En caso de interpretación de las Normas de Zonificación aprobadas, la competencia es del Concejo Metropolitano de Lima.

Artículo 9°.- Zonas de Reglamentación Especial ZRE

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE las áreas conformadas por el Conjunto Habitacional Juan XXIII, el Asentamiento Humano San Juan Masias, el Bosque y Bosque de San Borja con frente a la Av. San Luis, por ser zonas en deterioro, con problemas de ocupación de áreas pública y/o áreas comunes, con indefinición de límites de propiedad y que no cumplen con los parámetros normativos respectivos, en las cuales la Municipalidad Distrital deberá proponer los parámetros urbanísticos y edificatorios pertinentes que deberán ser aprobados por Ordenanza Metropolitana

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Dispóngase que, dentro del plazo de 45 días calendario, la Municipalidad Distrital de San Borja, en estricta sujeción con las calificaciones y rangos establecidos en los Planos de Zonificación y de Alturas, así como en las Normas Generales de Zonificación aprobados por la presente Ordenanza, remita a la Municipalidad Metropolitana de Lima la propuesta del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de su jurisdicción, para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

SEGUNDA.-

Dispóngase que, dentro del plazo de 90 días calendario, la Municipalidad Distrital de San Borja, en estricta sujeción con las calificaciones y rangos establecidos en los Planos de Zonificación y de Alturas, así como en las Normas Generales de Zonificación aprobados por la presente Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, las Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Cuadros de Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas en el Distrito.

TERCERA.-

Dispóngase que durante los plazos a que se refieren las Disposiciones Transitorias precedentes y hasta que se aprueben esos nuevos instrumentos normativos, mantienen su vigencia los instrumentos normativos actuales, en todo lo que no se opongan a los Planos y Normas Generales que se aprueban con la presente Ordenanza.

CUARTA.-

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del Distrito de San Borja, que se encuentren en las diferentes Unidades Orgánicas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sean remitidos a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en el estado en que se encuentren, para ser resueltos en base a lo aprobado en la presente Ordenanza.

QUINTA.-

Dispóngase que, dentro del plazo de 60 días calendario, la Municipalidad Distrital de San Borja elabore los parámetros urbanísticos y edificatorios de las áreas calificadas como Zona de Reglamentación Especial ZRE, los cuales deberán ser remitidos a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA
DISPOSICIONES FINALES

1063

PRIMERA.-

Garantícese la estabilidad y vigencia de los Planos y Normas de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Borja que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años, sean evaluados conjuntamente por la Municipalidad Distrital y la Municipalidad Metropolitana de Lima, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Durante dicho periodo, se suspenden los Cambios Especificos de Zonificación, salvo que las solicitudes se califiquen de Interés Local o de Interés Metropolitano, para lo cual, se seguirá el procedimiento que se precisa en la Segunda Disposición Final.

Los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitidos con anterioridad mantendrán su vigencia por el periodo que fueron otorgados, pudiendo los propietarios optar por la nueva Zonificación de convenir a sus intereses, recabando para ello un nuevo Certificado.

Las Ordenanzas Metropolitanas sobre Cambios Especificos de Zonificación, promulgadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza tienen plena vigencia y su aplicación se evaluará en el Plazo establecido en el Primer Párrafo del presente artículo.

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 Especificos que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local y/o metropolitano por la Municipalidad Distrital de San Borja y/o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad con el siguiente procedimiento:

- 1° Los interesados presentarán sus iniciativas a la Municipalidad Distrital de San Borja.
- 2° La Municipalidad Distrital, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en el predio posterior y en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Especifico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital respectiva formulará el Informe Técnico correspondiente.
- 3° La Municipalidad Distrital de San Borja, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Especifico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 4° La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.
- 5° El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Especifico de Zonificación mediante Ordenanza.
- 6° En el caso de una propuesta de Cambio Especifico de importancia metropolitana, que se caracterice por constituir un planteamiento que tenga efectos de orden vial, ambiental, operacional o de densidad residencial, que impacten a un sector urbano mayor que el estrictamente vecinal, la Municipalidad Distrital respectiva emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

TERCERA.-

Dispóngase que en el Distrito de San Borja no es de aplicación el artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.

CUARTA.-

Ratifíquese que los Aportes resultantes de los procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados. Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima SERPAR LIMA, del Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR y del Ministerio de Educación, éstos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa, de conformidad con la Ordenanza N° 836-MML.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

1063

QUINTA.-

Dispóngase, que todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de San Borja, coordinen y ejerzan 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.

SEXTA.-

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

POR TANTO
MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA,
En Lima a los **04 SEP 2007**



JOSE ALBERTO DANOS ORDÓÑEZ
Secretario General del Concejo



LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA

ANEXO N° 02

**CONSIDERACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE
AL DISTRITO DE SAN BORJA, CONFORMANTE DEL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA**

A. DE CARÁCTER GENERAL:

Los siguientes espacios y vías del Distrito de San Borja, que forman parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, por su ubicación, magnitud y rol operacional que cumplen en la ciudad y, para fines de zonificación, se califican como Áreas Estratégicas de Nivel Metropolitano; el Centro de Esparcimiento de la Naval, el Cuartel General del Ejército, el Equipamiento Cultural Metropolitano (Biblioteca Nacional, Museo de la Nación, etc.), el Centro Comercial San Borja, el Boulevard del Río Surco, así como las Avenidas Canadá, Javier Prado, San Borja Norte, San Borja Sur, Angamos - Primavera, Panamericana Sur, San Luis, Aviación, Guardia Civil - Gálvez Barrenechea.

En estas áreas los cambios específicos de zonificación seguirán el procedimiento señalado en la Segunda Disposición Final de la presente Ordenanza, teniéndose especial consideración con el impacto vial que pueda generar el cambio solicitado.

B. RELACIONADA CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

B.1. Las alturas máximas que se indican en el Plano de Alturas de Edificación, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo, establecido en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior.

B.2. La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando el lote resultante (área y frente) sea igual o mayor al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial. En ningún caso el lote resultante será menor de 300.00 m².

B.3. Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.

B.4. En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), no será obligatorio destinar el predio a uso comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial.

B.5. Los requerimientos de estacionamiento para usos especiales (Supermercados, Tiendas de Autoservicio, Mercados, Cines, Teatros Locales de Espectáculos, Locales Culturales, Clubes, Instituciones y similares, Locales de Culto, Locales Deportivos, Coliseos), serán definidos por la Municipalidad Distrital de San Borja.

B.6. La Municipalidad Distrital de San Borja, podrá reglamentar y aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios siguientes:

B.6.1 El tamaño mínimo de departamento en edificios multifamiliares, de uno, dos y tres dormitorios.

B.6.2 El requerimiento de estacionamiento, estableciendo y regulando la correspondencia entre la unidad de vivienda y estacionamiento en el mismo edificio.

B.6.3 La utilización de semisótano para estacionamiento, en concordancia con la normativa específica.

B.7. La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml.

B.8. En los Lotes ubicados frente a vías de acceso único, se permitirá una altura máxima de tres pisos y un Uso Residencial unifamiliar o bifamiliar, según lo determine la Municipalidad Distrital.

B.9. En las Zonas Residenciales, podrá incrementarse la altura de edificación normada de predios en razón de su Colindancia, según las condicionantes siguientes:



B.9.1 Los predios que colinden lateralmente con una edificación de mayor altura que la normativa, podrá edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada.

B.9.2 Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la normada, podrá edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.

B.9.3 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 y hasta 5 pisos si colindan con zonas que permitan 12 pisos o más. Los criterios de aplicación, serán establecidos por la Municipalidad de San Borja.

B.10. Todas las alturas normadas en el Plano de Alturas (Anexo N° 03) y en los Cuadros N° 01 y N° 02 (Anexo N° 02), pueden incrementarse con el uso de las Azoteas. Las Azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, según lo determine la Municipalidad Distrital de San Borja y podrán ser edificadas hasta en un 80% de su área utilizable, luego de descontar los retiros laterales o frontales que establezca.

B.10.1 En Azoteas de uso común, el ingreso será únicamente desde la escalera principal y ascensores en caso de tenerlos, se destinará exclusivamente a uso recreacional y/o de servicios, debidamente reglamentados.

B.10.2 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, dormitorio de servicio, cuarto de planchado y otros. En ningún caso se permitirán ambientes principales de la vivienda.

B.11. La Municipalidad Distrital de San Borja podrá establecer condiciones especiales de edificación, para los predios frente a Parques, avenidas y en esquinas.

C RELACIONADA CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:

C.1. En las Zonas Residenciales que establezca el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, se podrá admitir el funcionamiento de Oficinas Administrativas en viviendas existentes, 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 que defina la Municipalidad Distrital.

C.2. En las Zonas Residenciales que establezca el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, podrá permitirse el funcionamiento de actividades profesionales y otros oficios, siempre y cuando sean desarrolladas directamente por el residente y se respeten las condicionantes indicadas respecto al área máxima, niveles operacionales y estándares de calidad que defina la Municipalidad Distrital.

C.3. En los predios ubicados con frente a Avenidas, calificados con Zonificación Residencial, de conformidad con el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, se podrá admitir el funcionamiento de actividades administrativas o comerciales en el primer piso. 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 que establezca la Municipalidad Distrital.

C.4. Vigencia de usos comerciales en Zonificación residencial RDA:

Los predios con licencias comerciales vigentes a la fecha de aprobación de la presente ordenanza, ubicados en avenidas metropolitanas con zonificación residencial, 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; y deberán 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



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

C.5. 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.

C.6. La compatibilidad de uso de actividades administrativas o comerciales, oficialmente autorizadas en viviendas existentes en Zonas Residenciales, se mantiene hasta que se ejecute una nueva edificación en el predio.

D.- DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

D.1. Los predios zonificados con usos residenciales y comerciales, con frente a la Av. Javier Prado, se podrá alcanzar hasta una altura de hasta doce (12) pisos en lotes mayores de 600 m².

D.2. En las Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM) de las Avenidas San Luis (Un tramo) y Primavera, así como en las Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) de las Avenidas Gálvez Barrenechea y Javier Prado (Un tramo), se permitirá la compatibilidad con actividades comerciales y administrativas que se establezcan en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de San Borja.

