

Aprueban reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Borja conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana

ORDENANZA N° 1063

(*) El [Anexo](#) de la presente Ordenanza fue publicado el 14 septiembre 2007.

CONCORDANCIAS: [Decreto de Alcaldía N° 002-2008-MSB-A \(Aprueban el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación en el distrito\)](#)

[Ordenanza N° 428-MSB \(Ordenanza que reglamenta la Campaña de regularización de las edificaciones y de las actividades económicas en las Zonas de Reglamentación Especial \(ZRE\) del distrito de San Borja: Formalizate ya!! \)](#)

[Ordenanza N° 1422, Art. Segundo](#)

[Ordenanza N° 491-MSB \(Aprueban Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del distrito de San Borja\)](#)

[Ordenanza N° 496-MSB \(Crean Programa de Promoción de la Edificación Verde en el distrito\)](#)

[Ordenanza N° 510-MSB \(Crean la zonificación Zona Reglamentaria Especial 4 - ZRE-4 y aprueban Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para las Actividades Urbanas de la Zonificación ZRE-4- Centro Cultural de la Nación\)](#)

[Ord.N° 593-MSB \(Aprueban Ordenanza de promoción de edificaciones sostenibles en zonas residenciales\)](#)

[Ordenanza N° 610-MSB \(Ordenanza de promoción de edificaciones sostenibles en zonas residenciales en el distrito de San Borja\)](#)

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 29 de agosto de 2007el 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.

(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)

(1) De conformidad con el [Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1127](#), publicada el 27 marzo 2008, se modifica el Plano de Zonificación (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado mediante la presente Ordenanza, restituyendo la zonificación de Comercio Vecinal (CV) en los lotes ubicados con frente a la Av. Del Parque Norte calificados en la anterior zonificación como Comercio Vecinal (C2), como parte del centro comercial existente.

(2) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1309](#), publicada el 20 noviembre 2009, se precisa en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Borja aprobado mediante la presente Ordenanza, la calificación de Otros Usos - Centro Hospitalario (OU-H) únicamente al terreno de propiedad del Ministerio de Salud, cuya área es de 16,413.65 m2, ubicado en la Av. Javier Prado esquina con la Av. Rosa Toro, Urbanización Javier Prado III Etapa, distrito de San Borja, e inscrito en la Partida N° 12296353 del Registro de Predios, para la construcción del Instituto Nacional de Salud del Niño, por tratarse de un Proyecto de Inversión Pública de Interés Nacional y de Ejecución Prioritaria, declarado mediante Decreto de Urgencia N° 010-2009 de fecha 30 de enero de 2009.

(3) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1444](#), publicada el 16 octubre 2010, se modifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, conformante del Area de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana (Plano N° 01 - Anexo N° 01), aprobado mediante la presente Ordenanza, de conformidad con lo detallado en el citado Artículo.

(4) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1605](#), publicada el 14 mayo 2012, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Vecinal (CV), para el inmueble cuya área es de 290.27 m2, ubicado en la Av. San Borja Sur N° 592-594, Urbanización San Borja Sur, I Etapa, haciendo extensivo dicho cambio, a los predios que se encuentran en el frente de la manzana en donde se ubica el predio (cuadra 5, numeración par) de la Av. San Borja Sur, calificados actualmente como RDA.

(5) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1668](#), publicada el 13 marzo 2013, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Borja, Provincia y

Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Equipamiento de Salud H2 a Otros Usos OU (Capilla), al sector ubicado en la Ca. Federovich Stravinsky Cdra. 1 (antes Ca. 1), esquina con Psje. Casal (antes Psje. 4), con un área de 1,565.00 m², considerando que el equipamiento de salud está cubierto en la zona.

(6) De conformidad con el [Artículo Único de la Ordenanza N° 1739](#), publicada el 01 noviembre 2013, publicada el 01 noviembre 2013, se precisa la presente Ordenanza, como parte de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el Centro Cultural de la Nación en la zonificación de Otros Usos (OU), estableciéndose lo detallado en el citado artículo.

(7) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1768](#), publicada el 30 diciembre 2013, se modifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos (OU) a Zona de Reglamentación Especial 4 (ZRE-4) - Centro Cultural de la Nación, al sector comprendido entre la Av. Javier Prado, Av. Arqueología, Calle Del Comercio, Av. Aviación, Calle de las Letras, Av. de la Poesía hasta Av. Javier Prado, en el cual se ubicarán el Gran Teatro Nacional, el Museo de la Nación, el Centro de Convenciones, la Sede del Banco de la Nación y el Hotel, además de la Biblioteca Nacional, conforme al anexo N° 1 que forma parte integrante del citado Dictamen.

(8) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1775](#), publicada el 01 marzo 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Borja, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal CV para el predio ubicado en la Av. Gálvez Barrenechea N° 1165, Lote 1, Mz. F, Urb. La Merced; debiéndose hacer extensivo al frente de manzana sobre la Av. Gálvez Barnechea.

(9) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1848](#), publicada el 21 diciembre 2014, se declaran desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que a continuación se indican, manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al distrito de San Borja, aprobado por la presente Ordenanza.

(10) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1883](#), publicada el 03 junio 2015, se declara desfavorable la petición de cambio de zonificación, que se indica en el citado artículo, manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al distrito de San Borja, aprobado por la presente Ordenanza y modificatorias.

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 Área 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. (*)

(*) De conformidad con el [Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1444](#), publicada el 16 octubre 2010, se modifica el Plano de Alturas de Edificación del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, conformante del Area de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana (Plano N° 02 - Anexo N° 03), aprobado mediante la presente Ordenanza, de conformidad con lo detallado en el citado Artículo.

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 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 Masías, 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.

DISPOSICIONES FINALES

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 período, se suspenden los Cambios Específicos 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 período 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 Específicos 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 Específicos 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 Específico 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 Específico 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 Específico de Zonificación mediante Ordenanza.

6 En el caso de una propuesta de Cambio Específico 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.

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 4 días del mes de setiembre de 2007.

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO

Alcalde de Lima

ANEXO Nº 02

CONSIDERACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACIÓN CORRESPONDIENTE AL DISTRITO DE SAN BORJA, CONFORMANTE DEL ÁREA 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.

“B.12 Con la finalidad de incrementar la calidad de las unidades de vivienda, solucionar adecuadamente la demanda de los estacionamientos dentro de los lotes y mejorar el orden en el paisaje urbano, los lotes de terreno zonificados con uso residencial RDB, RDM y RDA, o comercial CL, CV y CZ, en los cuales se proyecte vivienda multifamiliar, podrán alcanzar la altura máxima establecida en el Plano de Alturas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes parámetros de acuerdo a su ubicación:

B.12.1 Los lotes ubicados en el área delimitada por las vías Av. Javier Prado Este, Av. Panamericana Sur, Av. Primavera/Angamos, Av. José Gálvez Barrenechea y Av. Guardia Civil:

Zona: RDM, RDB, CV y CL.

Uso: Multifamiliar.

Área mínima de lote: 450 m²

Frente mínimo de lote: 15 ml.

Zona: RDA y CZ

Uso: Multifamiliar

Área mínima de lote: 600 m²

Frente mínimo de lote: 20 ml.

B.12.2 Lote ubicado en el área urbana delimitada por las vías: Av. Canadá, Av. De la Rosa Toro, Jr. San Miguel, Calle Mario Florián, Jr. José Urdanivia, Calle Hualgayoc, Av. Circunvalación, Av. Javier Prado Este y Av. San Luis:

Zona: RDB, RDA, CV, CL y CZ.

Uso: Multifamiliar.

Área mínima de lote: 300 m²

Frente mínimo de lote: 15 ml." (*)

(*) Consideración Normativa incorporada por el [Artículo Tercero de la Ordenanza N° 1444](#), publicada el 16 octubre 2010.

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

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.
