

Modifican la Ordenanza N° 491-MSB, que aprobó el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del distrito

ORDENANZA N° 600-MSB

San Borja, 19 de febrero de 2018

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN BORJA

ATENDIENDO; en la III-2018 Sesión Ordinaria de fecha 19 de febrero del 2018, el pedido del Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano de pasar a la Orden del Día la propuesta de aprobar la Ordenanza que propone Modificar el Artículo 36 de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del Distrito de San Borja, sustentado en el Memorando N° 138-2018-MSB-GM de fecha 15 de febrero de 2018, el Informe N° 055-2018-MSB-GM-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica de fecha 14 de febrero de 2018, el Informe N° 17-2018-MSB-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano de fecha 12 de febrero de 2018; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, establece que las Municipalidades Provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en el artículo 73 determina que las municipalidades provinciales tienen funciones específicas exclusivas en materia de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo, encontrándose entre ellas la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, y demás planes específicos de acuerdo al Plan de Acondicionamiento territorial Urbano Distrital;

Que, a través de la Ordenanza 1063-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprueba el 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. Documento que señala en los literales B.5 y B.6 del Anexo N° 02, que los requerimientos de estacionamiento para usos especiales (Supermercados, Cines, Teatros Locales de Espectáculos, Locales Culturales, Clubes, Instituciones Similares, Locales de Culto, Locales Deportivos, Coliseos) serán definidos por la Municipalidad Distrital; y asimismo, la faculta a reglamentar y aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vinculados con el requerimiento de estacionamientos, respectivamente;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza N° 1429-MML, modificada por aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Borja, incorporándose en ella el uso Conforme para la actividad de playas de

estacionamientos o garajes, solo y exclusivamente en las avenidas que en el Anexo de dicha norma se detallan;

Que, la Municipalidad Distrital de San Borja con Ordenanza N° 491-MSB, aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del Distrito de San Borja, en cuyo Artículo 36 se regula los Niveles Operacionales de las Actividades en Zonas Residenciales (RDB-RDM-RDA); consignándose las Playas de Estacionamientos, como Actividades Permitidas que no requieren estar incluidas en el Índice de Usos;

Que, con informe N° 17-2018-MSB-GM-GDU, la Gerencia de Desarrollo Urbano expone que la inclusión en el artículo 36 de la Ordenanza 491-MSB, de las playas y edificios de estacionamiento como actividades permitidas en zonificación residencial, buscaba que se generen playas para mitigar los problemas de ocupación de las vías por falta de estacionamientos en los edificios existentes, y asimismo por el aumento de vehículos por familia; advirtiéndose que en la actualidad, muy pocas playas tienen este propósito, pues los residentes siguen estacionando sus autos en las vías públicas, desnaturalizándose de esta manera el espíritu de la norma, siendo necesario modificar el numeral 2 y el Cuadro N° 09 del Artículo 36 de la Ordenanza N° 491-MSB, modificada por la Ordenanza N° 556-MSB; para garantizar que las Playas y Edificios de Estacionamiento solo se ubiquen en las zonas urbanas y vías establecidas en el Índice de Usos para las Actividades Urbanas de San Borja, aprobado por Ordenanza 1429-MML, debiendo ser retirados los literales b) y c) del citado inciso 2 y el Cuadro N° 09;

Que, con Informe N° 055-2018-MSB-GM-GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica que concluye que las ordenanzas en tanto normas generales de mayor jerarquía del ordenamiento jurídico municipal, aprueba la regulación técnica entre otras materias, siendo que la modificación también debe ser aprobada por la misma técnica legal, correspondiendo al Concejo Municipal aprobar la modificación de la Ordenanzas N° 491-MSB que propone la Gerencia de Desarrollo Urbano, con el fin de mejorar situaciones de hecho que en el tiempo se hayan podido ir modificando; emitiendo opinión favorable a la propuesta;

Que, en este contexto legal, el Concejo de la Municipalidad Distrital de San Borja, considera pertinente modificar la Ordenanza N° 491-MSB, a través de la cual se aprobó el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del Distrito de San Borja;

Que, estando a las consideraciones expuestas, el Concejo Municipal, en uso de las facultades otorgadas por el artículo 9 inciso 8) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto unánime de sus miembros y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta se aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 36 DE LA ORDENANZA N° 491-MSB QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE EDIFICACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LA ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SAN BORJA

Artículo Primero.- Modificación del Artículo 36 de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificación y Normas Complementarias de las Zonificaciones del Distrito de San Borja

Modifícanse el numeral 2 y el Cuadro N° 09 de la Ordenanza N° 491-MSB, que aprueba el Reglamento de Edificación y Normas Complementarias de las Zonificaciones del Distrito de San Borja, en los siguientes términos:

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

(...)

2. Actividades Permitidas

Las actividades comerciales o de servicios permitidas en los lotes con zonificación residencial RDB - RDM - RDA, sin necesidad de estar incluidas en el índice de Usos son las siguientes, ver Cuadro N° 9:

- a) Servicios Profesionales Diversos.
- b) Centros de Enseñanza Pre-escolar, Jardines o Nidos.
- c) Guardería (casa-cuna); y
- d) Centros de Estimulación Temprana.

Estas actividades deberán cumplir con los estándares de calidad del artículo 51, 56, 57 y 58 respectivamente y con las especificaciones y condiciones en el Cuadro N° 9

CUADRO N° 9

ACTIVIDAD PERMITIDA	ZONA	AREA MÁXIMA PERMITIDA	ESPECIFICACIONES
SERVICIOS PROFESIONALES DIVERSOS (Ejercicio de la profesión en forma individual)	RDB, RDM, y RDA	15% del área total de la vivienda, sin sobrepasar los 25 m ² .	<ul style="list-style-type: none"> * Mantener el uso residencial del predio como actividad principal. * Se admite dos trabajadores como máximo, uno de los cuales debe ser necesariamente el residente del predio. * No tener relación directa con el público, funcionar a puerta cerrada. * No se permite almacenamiento, depósitos ni la exhibición de productos. * 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. * No deberá producir alteraciones en la vivienda o en el entorno que resulten molestas a los vecinos. * No deberá reportar quejas vecinales, siendo causal de revocatoria de la Licencia, previo informe de la Gerencia de Fiscalización.
CENTROS DE ENSEÑANZA PRE-ESCOLAR (Nidos o Jardín)	RDB, RDM, y RDA	Uso exclusivo en todo el lote	<ul style="list-style-type: none"> * Podrán ubicarse frente a vías locales, siempre que se encuentren frente a un parque, excepto en los Conjuntos Residenciales Torres de

Limatambo y Torres de San Borja.

* Los centros educativos ubicados en áreas residenciales deberán respetar la imagen urbana, no permitiéndose en las fachadas, colores primarios, pinturas, figuras u otro elemento que altere el ornato.

* Deben contar con la Resolución del Ministerio de Educación, que autorice el funcionamiento del local educativo.

* El local deberá estar en el primer piso cumpliendo con el área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación. En este espacio no se podrán realizar actividades ni presentaciones con equipos de sonido u otra fuente sonora que cause molestias al vecindario.

* El local deberá cumplir con las normas, establecidas en la Directiva N° 073-2006-DINEBR-MINEDU, u otras que disponga el sector.

* Podrán ubicarse preferentemente frente a vías locales, excepto en los Conjuntos Residenciales Torres de Limatambo y Torres de San Borja.

* Las Guarderías ubicadas en áreas residenciales deberán respetar la imagen urbana, no permitiéndose en las fachadas, los colores primarios, pinturas de figuras u otro elemento que altere el ornato.

GUARDERÍAS
CASA CUNA

RDB,
RDM,
y
RDA

Uso exclusivo en
todo el lote.

* No estará permitida la ampliación al giro de nido y se ubicarán en un radio de influencia máximo de 250.00 m.

* El local deberá estar ubicado en el primer piso y cumplir con el área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación. En este espacio no se podrán realizar actividades ni presentaciones con equipos de sonido u otra fuente sonora que cause molestias al vecindario.

ESTIMULACION
TEMPRANA

RDB,
RDM,
y
RDA

Uso exclusivo en
todo el lote.

* Podrán ubicarse preferentemente frente a vías locales, excepto en los Conjuntos Residenciales Torres de Limatambo y Torres de San Borja.

* Los Centros de Estimulación Temprana ubicados en áreas residenciales deberán respetar la imagen urbana, no permitiéndose en las fachadas, los colores primarios, pinturas de figuras u otro elemento que altere el ornato.

* No estará permitida la ampliación al giro de nido y se ubicarán en un radio de influencia máximo de 250.00 m.

* El local deberá estar en el primer piso y cumplir con el área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación. En este espacio no se podrán realizar actividades ni presentaciones con equipos de sonido u otra fuente sonora que cause molestias al vecindario

Artículo Segundo.- ENCARGAR a Secretaría General la publicación del texto de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Gerencia de Tecnologías de la Información su publicación en la Página Web de la Municipalidad de San Borja: (www.munisanborja.gob.pe).

Artículo Tercero.- La presente modificatoria entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

MARCO ÁLVAREZ VARGAS

Alcalde
